UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER. — FACULTÉ DE DROIT

LA PREUVE

DE LA

PROPRIETÉ IMMOBILIÈRE

ÉTUDE DE JURISPRUDENCE

THÈSE

pour le Doctorat (Sciences juridiques)

PAR

Robert BENTKOWSKI

Lauréat de la Faculté de Droit (1907-1908-1909)
Prix de la Ville de Montpellier (1909)
Avocat à la Cour d'Appel

MONTPELLIER
IMPRIMERIE COOPÉRATIVE OUVRIÈRE
14, Avenue de Toulouse et Rue Dom-Vaissette
—
1912

LA PREUVE
DE LA
PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER. — FACULTÉ DE DROIT

LA PREUVE
DE LA
PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

ÉTUDE DE JURISPRUDENCE

THÈSE

pour le Doctorat (Sciences juridiques)

PAR

Robert BENTKOWSKI

Lauréat de la Faculté de Droit (1907-1908-1909)
Prix de la Ville de Montpellier (1909)
Avocat à la Cour d'Appel

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

MONTPELLIER
IMPRIMERIE COOPÉRATIVE OUVRIÈRE
14, Avenue de Toulouse et Rue Dom-Vaissette

1912

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

MM. VIGIÉ, Doyen, professeur de Droit civil, chargé du cours d'Enregistrement.

BRÉMOND, Assesseur, professeur de Droit administratif.

GLAIZE, professeur honoraire.

LABORDE, professeur de Droit criminel, chargé du cours de Législation et Économie industrielles.

CHARMONT, professeur de Droit civil.

CHAUSSE, professeur de Droit romain.

VALÉRY, professeur de Droit commercial, chargé du cours de Droit international privé.

PERREAU, professeur de Procédure civile (suppléé).

MOYE, professeur de Droit international public.

RIST, professeur d'Économie politique.

BARTHÉLEMY, professeur de Droit constitutionnel.

MORIN, agrégé, chargé d'un cours de Droit civil approfondi.

BRIDREY, agrégé, chargé d'un cours de Droit romain.

RICOL, agrégé, chargé d'un cours de Droit civil.

DONNEDIEU DE VABRES, agrégé, chargé d'un cours de Procédure civile.

N..., professeur d'Histoire du Droit.

MORIDE, chargé de cours complémentaires d'Economie politique.

ROCHETTE, secrétaire.

MEMBRES DU JURY

MM. CHARMONT, *Président.*

MORIN
RICOL } *Assesseurs.*

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41534901_0097

BIBLIOGRAPHIE

Aubry et Rau. — Cours de droit civil français. 4e éd., 8 vol. Paris, 1869-1878.

Baudry-Lacantinerie et Chauveau. — Traité théorique et pratique de droit civil. Des biens. 3e éd. Paris, 1905.

Baudry-Lacantinerie et Tissier. — Traité théorique et pratique de droit civil. De la prescription. 3e éd. Paris, 1905.

Belime. — Traité de la possession, 1842.

Bonjean. — Révision et conservation du cadastre. Enquête officieuse du président Bonjean, continuée et rédigée par Georges Bonjean. 2 vol. Paris, 1874.

Charmont (J.). — La réforme foncière et le Crédit agricole. Rapport présenté au IIIe Congrès national de Crédit agricole, tenu à Montpellier (septembre 1905).

Chausse (A.). — La petite propriété rurale et le Crédit agricole. Rapport présenté au IIIe Congrès national de Crédit agricole, tenu à Montpellier (septembre 1905).

Caillaux. — Les impôts en France. 2 vol., Paris, 1911.

Dalloz. — Répertoire de jurisprudence générale.

Debrand. — Essai sur la preuve de la propriété immobilière dans la « Revue bourguignonne de l'enseignement supérieur ». Année 1893, t. III, p. 71 et suiv.

Garsonnet. — Traité de procédure civile.

Girard. — Manuel de droit romain. 4e éd.

Glasson et Tissier. — Traité de la procédure civile. 2 vol.

Haon. — De l'extinction des droits réels principaux par le non-usage (Thèse Toulouse, 1910).

Houet. — De la prescription extinctive des droits réels (Thèse Rennes, 1902).

Laurent. — Principes de droit civil.

Léchalas. — Manuel de droit administratif. Service des Ponts et Chaussées et des Chemins vicinaux. T. I.

Letort. — De la preuve de la propriété immobilière et des droits réels (Thèse Paris, 1905).

Lévy. — Preuve par titre du droit de propriété immobilière (Thèse Paris, 1896).

Montagne. — De la revendication des immeubles en droit français (Thèse Poitiers, 1879).

Noiret. — De la dispersion des domaines ruraux (Thèse Poitiers, 1901).

Revue critique de législation et de jurisprudence. Années 1881 et 1908.

Saudino. — De la preuve de la propriété immobilière en droit français (Thèse Aix, 1908).

Sirey. — Répertoire de jurisprudence générale.

LA PREUVE

DE LA

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

INTRODUCTION

Importance juridique et sociale du problème

La question de la preuve de la propriété immobilière présente un intérêt considérable au point de vue juridique et social.

Au point de vue juridique, la question se pose devant la doctrine et devant la jurisprudence de savoir comment se fera la preuve du droit de propriété immobilière. Le Code ne contient à ce sujet aucune disposition spéciale, ce qui est étonnant étant donné qu'au moment de la rédaction de nos lois civiles la terre apparaissait comme le bien par excellence et que l'hypothèque était une valeur de père de famille. On ne trouve au Code

civil que les dispositions générales en matière d'obligation, de droit personnel, et on s'est demandé si ces règles générales pouvaient être appliquées et étendues à la preuve des droits réels. En d'autres termes il s'agit de savoir si, étant donné la différence fondamentale de nature qui existe entre le droit personnel et le droit réel, on peut traiter ces deux droits de la même façon en ce qui touche le mode de preuve.

Et sur ce point la doctrine et la jurisprudence sont en opposition formelle : la doctrine, argumentant du silence des textes du Code civil, décide par ses organes les plus autorisés, tels que M. Laurent, que seule la prescription est susceptible d'établir le droit de propriété et que l'on ne peut, en dehors d'une autorisation législative formelle, étendre les modes de preuves de l'obligation à la matière de la propriété. Par contre, la jurisprudence, consciente et soucieuse des intérêts matériels, admet cette extension dont elle a fait l'application dans les différentes affaires sur lesquelles elle a eu à se prononcer.

Et ce qui vient singulièrement obscurcir la question qui nous occupe, c'est que, comme le dit le Code civil, art. 711 : « La propriété des biens s'acquiert ou se transmet.... par l'effet des obligations. » Dans l'acte d'acquisition il faut donc considérer deux choses : l'obligation à la transmission et la transmission réelle, immmuable

du droit de propriété, objet du contrat. L'acte prouvera certainement et avec la force qui lui est reconnue par les lois l'obligation à la transmission, mais il ne prouvera point que la transmission du droit du vendeur à l'acquéreur s'est effectuée, car, pour qu'il en fût ainsi, il faudrait qu'il prouvât que celui dont lui vendeur a acquis était réellement propriétaire. Il faudrait donc prouver, en remontant dans la suite des temps jusqu'au propriétaire le plus voisin du propriétaire originaire, que tous ceux qui ont acquis des droits sur l'immeuble cédé, avaient des droits certains. L'absence de droits chez l'un des possesseurs composant la chaîne ininterrompue de tous ceux qui ont possédé l'immeuble, suffit à vicier le droit de tous les possesseurs postérieurs, car pour trader un droit il faut l'avoir. *Nemo dat quod non habet*, disaient nos anciens jurisconsultes, dans leur patois romain. Ainsi donc le régime juridique de la propriété n'est pas fortement constitué.

De plus, l'incertitude qui règne sur les titres du propriétaire ne permet pas au crédit immobilier de naître à des conditions analogues à celles qu'exige le crédit mobilier. Pour naître, le crédit a besoin de connaître la sécurité du gage qui garantit son prêt ; or il n'y a, en France, rien de tel, et les mesures pratiques prises, telles que la responsabilité notariale en matière de prêt hypothécaire, n'ont fait que réduire les cas dans

lesquels l'emprunt peut se réaliser. Et si, par hasard, on trouve un prêteur, celui-ci exigera un taux généralement élevé, ce qui s'explique par la fragilité du gage donné et par cet autre fait que pour les prêts fonciers il n'y a pas, comme le fait remarquer M. Neymark, de marché organisé.

De cette absence de crédit ou de sa cherté ce ne sont pas les grands domaines qui souffrent. Généralement leurs propriétaires sont fortunés, ou s'ils ne le sont pas suffisamment pour faire face à de grandes dépenses d'aménagement et d'exploitation, ils ont pris le soin de faire dresser une origine de propriété des plus minutieuses ; de plus, tous les grands domaines ont été constitués il y a très longtemps et ont une physionomie agricole peut-on dire sur laquelle il ne peut y avoir d'erreur, aspect qui se conserve de générations en générations sans modifications sensibles. Rares sont en effet les morcellements de grands biens-fonds.

Enfin les grands domaines se transmettent généralement par successions ou ne sont pas tout au moins l'objet de ventes fréquentes. Pour toutes ces raisons et d'autres encore qu'il serait trop long d'énumérer, les grands biens-fonds souffrent assez peu de l'anarchie dans laquelle se trouve aujourd'hui la propriété foncière. Mais au contraire les petits propriétaires, ceux dont la propriété — la fortune — est constituée par quelques

hectares sont les victimes de cet état. Pour le petit propriétaire foncier, la terre est la seule richesse et rarement il a des avances ; d'autre part, les titres de propriété qu'il a sont généralement informes : si la vente orale — contrat sous le manteau de la cheminée — est considérée par beaucoup comme par trop rudimentaire, les acheteurs à la campagne se contentent fort souvent d'un acte sous seings privés, rédigé le plus souvent d'une façon sommaire et dépourvu de toute mention d'enregistrement. L'intervention d'un notaire est aussi le plus souvent écartée par mesure d'économie. Et ce danger d'insécurité dans la propriété pourrait être écarté si les biens restaient longtemps dans la famille paysanne, car la prescription pourrait être invoquée ; à l'exception de la maison de famille dont le paysan ou le petit propriétaire ne se défait qu'à la dernière limite, — à peine d'être taxé d'une certaine réprobation de la part de ses concitoyens, — les terres qu'il possède sont l'objet de mutations fréquentes : il est rare que les mêmes biens restent dans les mêmes mains pendant deux générations, et à cela rien d'étonnant : la terre constitue pour le petit foncier, sauf de rares exceptions, la seule richesse qu'il possède, et s'il arrive une suite de mauvaises récoltes ou qu'une génération soit moins laborieuse que celle qui l'a précédée, il faut vendre des terres ; pour peu que l'on ait vécu à la campagne

on a vu certaines familles paysannes croître, d'autres au contraire perdre de leur ancien éclat, et ces mouvements en sens divers de la fortune se sont tous traduits par des mutations foncières, la plupart irrégulières. Aussi, pour atténuer dans une large mesure les inconvénients qui peuvent résulter de cet état, le législateur a-t-il été obligé de créer sur tout le territoire des caisses locales de crédit agricole qui doivent permettre à l'agriculteur de trouver le crédit dont il a besoin sans engager sa terre, il n'engagera que ses récoltes et son matériel d'exploitation. Mais malgré tout ce crédit est limité dans son objet et partant dans sa durée : « faciliter l'exploitation du domaine et supporter les charges périodiques et toujours renouvelées qu'elle entraîne (1) » ; mais toutes les fois qu'il s'agit de faire face à des dépenses de premier aménagement, tels que, par exemple, la constitution d'un vignoble, il faut faire appel au crédit foncier, et ici se retrouve toute la difficulté que seule alors une intervention législative pourra trancher.

Ainsi qu'on le voit, l'intérêt présenté par la

---

(1) Cf. Charmont. — La Réforme foncière et le Crédit agricole, rapport présenté au IIIe Congrès national de Crédit agricole, tenu à Montpellier du 1er au 5 septembre 1905.

question de la preuve de la propriété immobilière est de premier ordre, même de nos jours où cependant le capital foncier a perdu une grande partie de son importance.

PLAN

Toutes les fois qu'il s'agit de prouver la propriété et non la possession, l'action qui est intentée prend le nom de revendication, et dans ce cas comme dans toutes les autres actions c'est à celui qui a pris l'initiative de la procédure qu'incombe la charge de la preuve, et ici on peut à bon droit constater que ce fardeau est écrasant. Nos anciens auteurs avaient qualifié cette preuve de diabolique. En effet le revendiquant a trois points bien nets à prouver :

1° Son identité civile, c'est-à-dire établir par tous moyens licites que c'est bien lui, c'est-à-dire sa personne physique, qui correspond à la personne civile propriétaire.

2° L'identité de la propriété, c'est-à-dire situer sur le terrain la propriété objet du litige.

3° Prouver le rapport qui existe entre le propriétaire et la propriété. Nous retrouvons encore ici le sujet, l'objet, et il faut déterminer la corrélation qu'il y a entre le sujet et l'objet.

Et c'est ce troisième point qu'il est surtout difficile d'établir : c'est là le côté diabolique de la question.

Les deux premiers points seront par nous laissés dans l'ombre, car ils sont loin d'offrir les difficultés juridiques du troisième. Aussi est-ce à l'examen des difficultés pratiques soulevées par la preuve du rapport existant entre la propriété et le propriétaire — entre le sujet et l'objet — par la preuve du droit réel que nous consacrerons cette étude.

CHAPITRE I

Généralités sur certains titres

A la question très combattue en doctrine et résolue par la négative par la plupart des auteurs : « peut-on prouver la propriété par les voies et moyens autorisés par le législateur de 1804 pour la preuve des droits personnels », la jurisprudence, ayant une haute conscience des nécessités et des besoins impérieux de la vie pratique, répond affirmativement. Nous ne nous attarderons pas à justifier ou à critiquer cette solution, nous bornant seulement à indiquer les conséquences auxquelles aboutit la solution doctrinale. Pour M. Laurent et ses sectateurs un seul mode irréfragable de preuve de la propriété immobilière, c'est la prescription : sans elle pas de preuve. S'il est vrai que c'est là le rôle historique de la prescription, il faut bien dire qu'il ne suffit plus aujourd'hui ; dans bien

des cas la prescription est suspendue ainsi au cas de minorité ou de dotalité, ou interrompue, et dans ce cas les immeubles sur lesquels elle n'a point étendu son aile tutélaire seront dans une situation juridique incertaine : ils n'auront qu'un possesseur et point de propriétaire. Et de plus que l'on songe au trouble économique qui sera la conséquence de cette théorie. Les transactions portant sur des biens immobiliers, achat, vente, prêts sur hypothèques seront tellement pleines d'aléas que personne ne voudra acheter ou vendre des biens-fonds et que aucun capitaliste, soucieux de ses fonds, ne consentira à les prêter.

Pour toutes ces raisons la jurisprudence a agi avec sagesse et prudence en rejetant la théorie doctrinale, quelque solides que soient les arguments tirés du raisonnement juridique qu'ont pu fournir ses tenants. On peut dire, et c'est là sa meilleure justification, à notre avis tout au moins, que telle qu'elle conçoit la preuve de la propriété, la jurisprudence abrite toujours le véritable propriétaire, le seul qui ait droit à une légitime protection, et confond l'usurpateur. Les tribunaux, par les constructions prétoriennes qu'ils ont édifiées, ont établi un régime foncier sans valeur théorique, il est vrai, mais qui répond suffisamment bien aux besoins de la pratique. Il est établi avec une telle solidité que toute la pratique

notariale y repose et que ses solutions sont admises par tous les officiers ministériels pour le dresse de leurs actes et que actuellement il est rare de voir même ces questions s'agiter dans le prétoire : le débat est tranché.

Quelles sont donc les preuves admises par la jurisprudence pour étayer le droit de propriété du revendiquant ? Ce sont tous les modes admis par le législateur civil pour la preuve des droits d'obligation, depuis le titre écrit jusqu'aux simples présomptions.

Et d'abord le titre. Ce peut être soit un acte portant mutation à titre onéreux — une vente, une dation en paiement — ou gratuit — donation entre vifs, par contrat de mariage ou autre.

Le titre écrit, sauf dans les cas où l'intervention du notaire est requise, peut être rédigé en la forme authentique — notariale ou judiciaire — ou sous signature privée. Dans nombre de contrées on prend dans les transactions foncières l'habitude de se servir de ces deux formes : on recourt d'abord à l'acte sous seings privés sous forme de promesse de vente et l'on stipule que le contrat ne sera réalisé que par le dresse d'un acte authentique, ou même on dresse un acte sous signature privée portant promesse réciproque de vendre et d'acheter et en réservant la perfection de la vente à la rédaction d'un acte

par devant notaire et ce dans un délai déterminé. C'est alors un achat et une vente à terme.

La jurisprudence, sauf la difficulté de la preuve, voit dans tous ces modes des moyens suffisants de transférer la propriété.

Pour que ces titres prouvent d'une façon certaine la transmission effective de la propriété, il faut qu'ils énoncent d'une façon très nette la personne du vendeur et celle de l'acquéreur, ainsi que la parcelle elle-même. Généralement les actes dressés par devant notaires font une preuve aussi complète que possible de l'identité des parties : elles sont nettement désignées et aucun doute n'est possible. Pour ce qui est de la désignation de la parcelle, objet de la mutation, il n'en est pas de même. Dans les actes notariés cette parcelle est rarement désignée par le numéro qu'elle porte au plan cadastral, et on peut dire que toujours la propriété mutée est désignée par ses confronts.

L'indication des tenants et aboutissants n'offre pas une grande sécurité : comme les propriétaires changent, il devient au bout d'un certain temps impossible d'identifier la parcelle achetée ; nous avons essayé nous-même de faire un semblable travail et n'avons pas pu arriver, malgré la connaissance que nous avions des lieux, à identifier les parcelles sans nous aider des renseignements que fournissait parfois la matrice cadas-

trale ; mais comme cette aide est de fort peu de valeur nous n'avons pu pour certaines parcelles arriver à un résultat.

Il nous paraît que le mieux serait d'insérer dans les actes le nom que porte la terre, car toutes les terres portent un nom tiré le plus souvent de leur situation topographique, souvent aussi de leur forme, et elles conservent ces dénominations malgré les changements divers de propriétaires.

Pour la petite propriété, qui est très morcelée, la terre porte souvent le nom du lieu dit qui figure au cadastre ; mais il n'y a pas là, comme on pourrait le croire, une source de confusion, car il est fort rare qu'un petit propriétaire possède plusieurs terres au même triage. Pour nous, ce mode de dénomination, à défaut de mention exacte du numéro cadastral, est le seul que nous ayons vu donner un résultat : grâce à lui, on peut reconnaître et identifier immédiatement les terres, objet du contrat.

Comme l'a dit avec beaucoup de raison M. le président Bonjean dans ces actes, le signalement de la propriété n'est pas plus exact et précis que les signalements exigés dans les passeports. Presque toujours, dans les actes de vente, on désigne de la façon suivante les pièces de terre vendues ou échangées : « une pièce de terre en nature de vignes, prairies... confrontant ». L'in-

dication de la nature de la culture est toujours aussi vaine que celles des confronts, car il n'y a rien de plus variable — cette variabilité est presque annuelle, sauf pour les cultures d'arbres ou d'arbustes comme la vigne — que les cultures dans les biens-fonds.

Ainsi, pour notre part, nous avons vu de grands biens, autrefois consistant uniquement en terres à semer, se transformer en grandes exploitations agricoles où le propriétaire a industrialisé la culture en se livrant à la monoculture. Ces changements deviennent de nos jours de plus en plus fréquents.

Aucune obligation n'avait été faite aux officiers ministériels d'inscrire dans leurs actes le numéro cadastral des parcelles objet du contrat. Il est vrai qu'au moment de la promulgation de la loi organique du notariat le cadastre et ses accessoire n'existaient pas encore, mais cette loi a été assez fréquemment modifiée pour qu'une réforme aussi simple que celle-là ait été faite, mais on s'est heurté à la question bien difficile de la responsabilité, de la sanction à établir en cette matière : l'amende légère eût été, semble-t-il, suffisante.

Cette réforme a été projetée par M. le président Bonjean, qui voulait que l'on exigeât des officiers ministériels l'inscription du numéro cadastral de la parcelle. Ainsi arrive-t-on à individualiser

les terres dans les contrats. Mais cette réforme a été partiellement effectuée avant même que M. le président Bonjean n'en formule le principe d'une manière générale, par le Code de procédure civile de 1811. A cette époque le cadastre existait déjà — au moins sa rédaction était-elle commencée — et le Code de procédure a-t-il exigé que dans la procédure de saisie immobilière, le procès-verbal contienne une copie intégrale de la matrice cadastrale telle qu'elle existe au nom du propriétaire saisi (1). Ainsi l'acquéreur des biens à suite de saisie immobilière possède-t-il dans son contrat les numéros cadastraux des parcelles qu'il vient d'acquérir. Nous nous réservons de montrer au cours de cette étude quelle est la valeur de cette indication.

D'ailleurs sur ce point notre législation, sauf bien entendu l'exception faite en faveur de la saisie immobilière et de l'expropriation pour cause d'utilité publique et celle que nous signalons plus bas, s'est laissée distancer par une loi néerlandaise du 9 juillet 1842 qui enjoint aux

---

(1) Cette mesure a été prescrite par la loi du 2 juin 1841 mais il n'en est pas moins vrai que le Code de procédure civile exigeant « l'extrait de la matrice du rôle de la contribution foncière... » faisait appel aux indications du cadastre.

notaires, comme une de leurs obligations professionnelles, d'insérer dans tous les actes portant mutations de biens fonciers, les numéros des parcelles. De même chez nous, la loi Boudenoot du 17 mars 1898 a prescrit aux notaires, greffiers, d'insérer dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits immobiliers qu'ils dressent les numéros du cadastre, mais seulement pour les communes où il a été fait usage de la faculté créée par cette loi de refaire le cadastre : la même obligation est faite pour tous les actes sous seings privés translatifs ou déclaratifs, le tout à peine de vingt-cinq francs d'amende. Et cette réforme si utile n'a que des effets bien restreints, car le cadastre n'a été refait que dans de très rares communes. Du reste la nécessité de cette réforme ne se fait sentir avec un caractère impérieux que si le vendeur conserve encore dans la commune et à côté des parcelles vendues des terres qu'il continue d'exploiter : le risque de confusion est ici très grand. Il en sera de même lorsque dans une même commune il y a un grand nombre de personnes qui portent le même nom et fort souvent le même prénom, le nombre des prénoms que l'on peut décemment porter étant très restreint. Ce fait se produit souvent dans certains villages ou deux ou trois noms au plus servent à distinguer deux ou trois cents habitants. Que si le vendeur ne conserve dans la commune

aucune possession, l'insertion des numéros cadastraux offre une utilité beaucoup moins considérable si les parties ont eu la précaution de faire insérer dans le contrat que les biens vendus constituent toutes les possessions du vendeur : alors par rapport à celui-ci plus de doute possible.

Dans les actes sous seings privés qui deviennent de plus en plus fréquents à cause de l'économie qu'ils permettent de réaliser, pour les indications permettant de désigner les personnes parties au contrat et les biens qui en sont l'objet, on trouve des erreurs monstrueuses qui font que la plupart de ces titres sont nuls. Dès 1861, on constatait dans l'arrondissement de Mulhouse que les actes sous signature privée très nombreux — 4713 — étaient irréguliers et au-dessous de toute critique. Les noms, prénoms, qualités, demeure des parties y sont souvent omis en partie ou totalement, la désignation des immeubles à vendre est fautive, jamais on n'y marque l'origine de la propriété ou l'état civil des vendeurs, le vendeur y vend en son nom les biens propres de sa femme sans le concours de celle-ci, ses biens personnels ou ceux de la communauté sans que l'acquéreur se doute de l'hypothèque légale dont ces biens restent ainsi grevés ; la prescription touchant la formalité du double n'est que très rarement respectée ; fort souvent on voit le fils

signer pour le père, les frères et sœurs signent indifféremment l'un pour l'autre, la femme pour le mari et *vice versâ ;* l'acquéreur s'abstient le plus souvent de signer ; si l'une des parties est complètement illettrée, elle fait une croix au pied de l'acte en présence de deux témoins au nombre desquels figure ordinairement le rédacteur de l'acte. Tous ces défauts de rédaction existent encore aujourd'hui tels qu'ils ont été signalés en 1861 par M. Ansardin, et aujourd'hui comme à cette époque les contractants ne se préoccupent que d'une chose, écrire leur traité sur un papier timbré, pensant sans doute que le timbre suffira pour purger l'écrit de tous les vices qu'il contient. Peut-être peut-on ajouter qu'à l'heure actuelle ce tableau pourrait être un peu moins sombre, car avec les progrès de l'instruction les actes sous signature privée doivent être atteints de moins de vices. Mais toujours est-il que la clientèle riche, pour employer une expression de la pratique, souffre assez peu des défauts de rédaction des actes. Elle prend toujours des précautions pour se faire délivrer un titre valable. Se contente-t-elle d'un titre sous signature privée, elle prend des renseignements et au besoin le fera vérifier par un homme de loi. Mais les petits propriétaires, ceux pour qui l'ensaisinement constitue le seul acte important, se contentent de titres fautifs ; ils ne cherchent pas à obtenir des

titres en règle ; pour eux l'important est de pouvoir retirer les récoltes, et c'est bien en effet là le signe extérieur auquel se reconnaît le propriétaire. Même dans les situations les plus délicates, être en possession est pour eux l'acte essentiel, et si le paiement a lieu comptant il sera bien rare de ne pas voir le contrat se conclure. Que si plus tard quelqu'intrus vient demander la propriété, on aura bientôt fait de le mettre à la raison et l'affaire se terminera devant les juges correctionnels. Le titre écrit a pour le petit propriétaire un pouvoir magique, on compte sur son pouvoir d'intimidation.

Rares sont en effet à la campagne les actions en revendication, au contraire très fréquentes sont les actions possessoires et particulièrement l'action en bornage.

Tous ces inconvénients présentés par les titres apparaissent toutes les fois que la propriété a besoin d'être prouvée : action en revendication intentée au principal ou provenant d'une action en bornage ou d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Alors ce qui se discute dans le prétoire ce n'est pas la réalité de la transmission, mais c'est la validité de cette transmission, ou le plus souvent c'est seulement sur la quotité de propriété transmise que porte le débat.

Et alors les parties recourront aux titres écrits

que toutes deux peuvent posséder, car il serait bien rare qu'une transmission de propriété se soit effectuée sans un titre écrit. Cependant ce fait peut se produire si la vente a été purement verbale : la partie qui n'a qu'un titre de cette espèce pourra encore s'en servir, sauf bien entendu les difficultés de la preuve inhérente à ce genre de contrat. Il se peut aussi qu'aucune des parties n'ait de titres et qu'elles s'opposent des faits de possession corroborés ou non d'autres présomptions de faits ; et il se peut aussi que l'une seulement des parties ait un titre ; il faudra examiner dans ces diverses hypothèses comment les tribunaux arrivent à découvrir et à protéger le véritable propriétaire et à démasquer les tentatives d'usurpation, chose assez difficile quand l'une des parties invoque une possession qui l'a conduite à la prescription.

CHAPITRE II

Solutions jurisprudentielles

A. — IL Y A UN TITRE

La question de la preuve de la propriété par titre ne s'est posée devant la Cour suprême que fort longtemps après la promulgation du Code civil. C'est en 1864 seulement que la Cour de cassation a rendu son premier arrêt sur la matière. Jusqu'à cette date en effet les tribunaux n'avaient eu à s'occuper que de litiges où les adversaires n'avaient à s'opposer que leur possession plus ou moins caractérisée ou des indices de propriété présentant divers degrés de certitude. Et pour déterminer quel était le plaideur dont le droit était le mieux fondé, les tribunaux se servaient de présomptions (1).

---

(1) Cass. Req. 31 juillet 1832. S. 32, I, 785. D. 32, I, 363.

Mais en 1864 la question changea d'aspect : ce n'était pas la possession que s'opposaient les adversaires ou des indices de propriété, mais bien des titres. Qu'est-ce donc qu'un titre au point de vue jurisprudentiel ? Pour le déterminer il faut voir les principales espèces pratiques qui se sont présentées devant les tribunaux.

D'abord, par le premier arrêt du 24 juin 1864, la Cour de cassation réformant une sentence du Tribunal de Coutances, qui avait été confirmée purement et simplement par la Cour de Caen, a décidé que le jugement d'adjudication vaut titre, c'est-à-dire dans le système jurisprudentiel que celui en faveur de qui a été fait l'acte d'adjudication doit triompher sur l'action en revendication, à moins que son colitigant ne possède un titre antérieur au sien ou bien ne puisse invoquer une possession l'ayant conduit à la prescription. Dans cet arrêt de la Cour de cassation nous relevons l'attendu suivant :

« Attendu qu'aux termes de l'article 711, la propriété des biens s'acquiert et se transmet par l'effet des obligations, que les contrats qui lui servent de titre et de preuve sont ceux qui sont passés entre l'acquéreur et le vendeur. Que le droit de propriété serait perpétuellement ébranlé si les contrats destinés à l'établir n'avaient de valeur qu'à l'égard de personnes qui y avaient été parties, puisque de l'impossi-

bilité de faire concourir les tiers à des contrats ne les concernant pas résulterait l'impossibilité d'obtenir des titres protégeant la propriété contre les tiers..... »

En somme, par cet arrêt, la Cour suprême justifie sa solution en invoquant l'intérêt social : pour éviter de troubler les relations économiques et sociales, il faut admettre que l'art. 1165, qui pose les principes de la personnalité des effets du contrat, ne s'applique pas. Elle justifie donc sa théorie par les nécessités pratiques. D'ailleurs, cet arrêt n'a fait que reprendre la théorie de Pothier ; l'illustre jurisconsulte d'Orléans s'exprime ainsi au n° 234 de son «Traité du droit de propriété » : « Lorsque le titre que le demandeur en revendication produit est antérieur à la possession de celui contre qui la demande est formée, lequel, d'ailleurs, ne fournit aucun titre, ce titre est seul suffisant pour fonder sa demande. Celui qui, par ce titre, a vendu ou donné au demandeur ou à l'auteur du demandeur l'héritage revendiqué, est suffisamment présumé en avoir été le possesseur et le propriétaire et lui avoir fait passer la possession et la propriété (1). »

---

(1) Arrêt de cassation du 24 juin 1864. S. 64, I, 349, D. 64, I, 412 et la note.

La Cour de cassation, après avoir décidé dans l'arrêt précité que l'acte portant adjudication devant un notaire commis valait titre, a déclaré le 27 décembre 1865 qu'un jugement c'est-à-dire un acte essentiellement déclaratif valait titre.

En l'espèce il y avait une revendication d'un étang, exercée en vertu d'une décision judiciaire qui était complètement étrangère aux défendeurs. Ceux-ci étaient en possession depuis plus d'un an mais ils n'avaient aucun titre de propriété. Les juges de première instance avaient accepté la revendication. Sur appel la Cour de Grenoble constate que, hormis la décision dont est appel, les demandeurs en première instance ne prouvent ni chez eux ni chez leurs auteurs, le droit de propriété. Ainsi la Cour était en présence de revendiquants invoquant un titre et de défendeurs en possession. La Cour de Grenoble écarta le titre — l'arrêt — comme étant une *res inter alias acta :* d'où pourvoi en cassation et cassation effective :

« Attendu qu'en droit la propriété est un droit réel, l'arrêt qui déclare un individu propriétaire équivaut nécessairement à un titre susceptible comme tout autre titre d'être opposé à tous par celui qui l'a obtenu ; que sans doute l'autorité de la chose jugée étant limitée par l'art. 1351 aux seules parties en cause, un tel arrêt ne saurait être opposé aux tiers avec le caractère de la chose jugée, mais qu'il n'en est pas moins un titre et que

les tiers contre lesquels il peut être invoqué, s'ils peuvent l'attaquer au moyen de la tierce opposition ou directement, ne peuvent du moins détruire la preuve qui en résulte qu'à la charge de faire la preuve contraire et d'établir à leur profit soit un droit de propriété préférable, soit une possession antérieure légalement acquisitive (1). »

Et l'arrêt a été cassé sur ces seuls motifs. De là il découle :

1° Que la propriété étant un droit réel, la décision judiciaire qui déclare un individu propriétaire est opposable à tous non comme chose jugée mais comme équivalant à un titre ;

2° Que les tiers contre lesquels la décision est produite ne peuvent la détruire qu'en prouvant un droit de propriété préférable ou une possession antérieure légalement acquisitive.

Ce sont là les deux conséquences qui découlent de l'arrêt de cassation : mais l'argument unique qui a été invoqué est toujours le même : point de base juridique à cette décision, mais uniquement l'affirmation par les magistrats de cassation que le jugement déclaratif vaut nécessairement titre, « qu'il n'en constitue pas moins un titre ». Ici par conséquent on n'invoque même plus l'intérêt social.

---

(1) Cass., 27 déc. 1865. D. 66, I, 5.

Ainsi donc cette jurisprudence assimile au point de vue pratique le jugement déclaratif à un acte translatif de propriété pur et simple: on a beaucoup critiqué une telle assimilation. Et on a dit que l'art. 1351 du Code civil disposait pour les jugements dans les mêmes termes que l'art. 1165 du même Code pour les obligations ; ces deux articles en somme posaient le principe de la relativité, soit de la chose jugée, soit du contrat. A cela il n'y a qu'à répondre, comme l'a fait un auteur (1), qu'il faut distinguer entre les obligations existantes à la suite d'un contrat ou d'un jugement et les faits prouvés par ce jugement ou ce contrat, et que tout en maintenant les principes posés par le législateur dans les articles 1165 et 1351, on peut décider que les faits contenus dans un contrat ou un jugement peuvent être tenus pour avérés et bien établis à l'égard de tout le monde. En somme il faut distinguer soigneusement entre les questions d'obligation et de preuve.

De plus, outre un argument très impressionnant tiré des conséquences pratiques de la théorie sus-énoncée, on peut invoquer en faveur de cette façon de voir un argument tiré de l'art. 478 C. P. C. Cet article dispose que : « les jugements

---

(1) Saudino. — De la preuve de la propriété immobilière en droit français, p. 130.

passés en force de chose jugée portant condamnation à délaisser la possession d'un héritage, seront exécutés contre les parties condamnées, nonobstant la tierce opposition et sans y préjudicier. Or si les tiers peuvent intenter la tierce opposition, qui pour être mise en mouvement exige un préjudice, c'est que le jugement peut contenir la preuve de faits susceptibles de leur nuire.

Telle est l'œuvre de la Cour suprême ; mais les Tribunaux de première instance ou les Cours d'appel ont complété cette théorie. Notamment la Cour de Pau a vu dans un acte de partage, cependant uniquement déclaratif d'après les principes de notre droit civil français, un titre suffisant, analogue en tous points à un acte de vente ou à une donation. La Cour d'appel de Pau, par arrêt du 8 mai 1872, décide pour l'acte de partage : « Attendu que de simples présomptions ne sauraient prévaloir contre un tel titre (1). » Nous nous trouvons encore ici en présence d'affirmations sans portée juridique aucune : aucun argument ne vient soutenir la thèse émise.

Cependant cette théorie jurisprudentielle qui voit dans l'acte de partage un titre suffisant à transmettre la propriété ne va pas sans heurter

---

(1) Pau, 8 mai 1872. D. 73, II, 231.

les principes. En effet, puisque l'acte de partage est essentiellement déclaratif, il ne prouve nullement la transmission de la propriété ; le partage ne prouve que la cessation de l'indivision, point du tout l'acquisition de la propriété. Au point de vue théorique le partage ne saurait être considéré comme un titre. Mais en formulant une telle affirmation nous n'avons en vue que le partage purement déclaratif et nous n'avons pas en vue le partage qui aboutit à n'être au point de vue juridique qu'une vente. Ainsi ce fait se produit quand les biens n'étant pas partageables les biens héréditaires sont licités au profit d'un tiers; alors vis-à-vis de ce tiers acquéreur l'acte s'analyse au double point de vue fiscal et civil en une vente : il en sera de même si les copartageants ont fait cession à l'un d'entre eux ou à un tiers de leurs parts héréditaires. Dans ces diverses hypothèses, et dans quelques autres, sans doute possibles, le partage est un acte translatif.

Enfin un acte portant constitution de dot d'un immeuble vaut titre, d'après un arrêt de la Chambre civile en date du 17 février 1886 (1).

Ainsi donc celui qui possède un titre tel que ceux qui précèdent, et bien entendu un acte de vente, de donation comme il a été défini dans le

---

(1) Cass. Chambre civile, 17 février 1886. D. 86, 1, 250.

premier chapitre, triomphera de ses adversaires à moins que ceux-ci ne possèdent un titre plus ancien que le titre invoqué par le défendeur ou qu'ils n'aient une possession antérieure au titre du défendeur : dans ces deux hypothèses le défendeur ne pourra point triompher.

Cependant, cette solution à savoir que le défendeur ne triomphera pas, même s'il est en possession, d'un adversaire qui a un titre, n'est pas une solution reçue d'une façon unanime en jurisprudence. On trouve dans les recueils d'arrêts quelques solutions discordantes, ainsi par exemple la Cour ou le Tribunal de Bordeaux (1), dans un jugement du 20 juillet 1888, ont décidé que le titre écrit ne pouvait pas valoir preuve à l'encontre d'une personne qui n'y avait pas été partie. La Cour de Caen (2), le 4 juillet 1862, avait jugé dans le même sens et cela dans l'affaire qui a donné à la jurisprudence de cassation l'occasion première de s'affirmer.

Un arrêt d'Orléans du 25 ou 26 avril 1895 donne la préférence à la possession sur le titre même si la possession est postérieure au titre, mais à

---

(1) Bordeaux, 20 juillet 1888. Recueil de Bordeaux, 1888, I, 341.

(2) Caen, 4 juillet 1862, sous Cassation, 22 juin 1864. S. 64, I, 249.

la condition que cette possession présente les qualités exigées pour la prescription (1).

Un arrêt de la Chambre des requêtes de la Cour suprême (2) paraît aussi avoir admis la même théorie au profit du possesseur.

A côté de ces divergences, il en est d'autres qu'il importe de signaler : elles sont nées sur la question de savoir si la possession antérieure au titre doit lui être préférée ou si au contraire c'est le titre qui doit l'emporter ou si tout simplement, dans cette hypothèse, c'est le juge qui tranchera souverainement sans avoir égard à la date de l'entrée en possession et du titre, mais en se basant uniquement sur les principes de l'équité.

Ici, sur cette question, il y a opposition entre les solutions données par la Cour de cassation et celles que rendent les Cours d'appel.

Dans l'arrêt du 9 janvier 1893 la Cour paraît admettre que la possession qui n'a pas conduit à la propriété ne peut jamais prévaloir contre un titre, et cependant, dans l'arrêt du 22 juin 1864, la Cour avait admis la solution contraire, ainsi que l'arrêt du 15 novembre 1897 (3) rendu par

---

(1) 25 ou 26 avril 1895. S. 98, I, 215.

(2) Cassation, 3 juillet 1889. S. et P. 1892, I, 579.

(3) Cass. Req. 15 novembre 1897. S. 98, I, 237.

la Chambre des requêtes. Cet arrêt est formel en ce sens, il dispose : « Attendu qu'en matière de revendication d'immeubles la preuve du droit de propriété du demandeur peut être établie même à l'aide de titres auxquels le défendeur n'a été partie ni par lui ni par ses auteurs, et que le défendeur n'est admis à détruire cette preuve que par des titres contraires ou *par une possession pouvant conduire à la prescription antérieure au plus ancien des titres produits.* » Ainsi donc l'arrêt de la Chambre des requêtes se borne uniquement à exiger une possession susceptible de conduire à la prescription, c'est-à-dire présentant tous les caractères de l'article 2229 du Code civil, et cet arrêt n'exige donc pas que la possession pour triompher du titre ait conduit le défendeur à la propriété par la prescription.

Mais les Cours d'appel ont toujours donné à la possession antérieure au titre une force prépondérante (1), et cela de façon à peu près unanime, puisqu'on ne trouve qu'un arrêt discordant, celui de Bordeaux du 18 décembre 1879 (2).

---

(1) Rouen, 1er fév. 1865 ; Aix, 29 fév. et 15 mars 1872 ; Pau, 8 mai 1872; Bordeaux, 6 avril 1883; Poitiers, 27 novembre 1888, rapportés dans la note de M. Wahl. S. 98, I, 337.

(2) Bordeaux, 18 déc. 1879. S. 1880, II, 109.

Dans cette hypothèse où une seule partie a un titre les arrêts ne fournissent que de faibles arguments : d'abord tous les arrêts invoquent l'intérêt social qu'il y a à admettre la force probante *erga omnes*, absolue du titre de propriété. Si l'on n'admettait pas cette théorie à savoir que le titre doit l'emporter sur la possession, la propriété serait ébranlée. Mais il semble bien que ces perturbations ne se produiraient pas : comme le fait remarquer avec beaucoup de finesse M. Wahl, il suffit d'examiner les conséquences produites par l'acceptation du système contraire pour voir s'évanouir ces sombres prédictions.

Dans la théorie jurisprudentielle le possesseur qui veut triompher du titre de son adversaire doit prouver que par lui ou par ses ayants droit il a possédé pendant trente ans, et que la prescription s'est accomplie à son profit. Il sera fort rare de voir un possesseur pouvoir administrer une preuve semblable ; et enfin il est d'après cette théorie fortement injuste de voir un propriétaire, possesseur, mais qui a égaré son titre, se voir contester son droit avec grande chance de succès par un usurpateur qui tiendra son titre émanant d'une personne qui n'a jamais eu de droit sur l'immeuble. Dans ce système on ne tient pas un compte suffisant de la possession, qui est au point de vue légal comme aux yeux de bon sens une forte présomption de propriété.

Dans le système opposé, c'est-à-dire dans celui qui donnerait une place prépondérante à la possession, le détenteur du titre devrait prouver pour triompher du possesseur qu'il peut invoquer la prescription favorisée de dix ans. Et, certes, il serait facile de prouver une possession de dix ans.

A côté de l'argument tiré des nécessités sociales, certains arrêts, assez rares, invoquent en outre des arguments juridiques qui semblent au premier abord avoir une certaine valeur. D'abord ces arrêts écartent l'art. 1165, motif pris de ce que cet article ne s'occupe que des effets du contrat et non d'une question de preuve. La subtilité de cette distinction ne découle pas du texte : il parle en effet des *conventions*, sans distinguer entre les conventions d'où naissent des obligations et celles qui donnent naissance à des transferts de propriété ; du reste dans notre droit moderne, sauf quelques hypothèses d'école, assez difficiles à imaginer au surplus, la convention ne fait jamais naître que des obligations de faire, de ne pas faire : le transfert de la propriété ne se fait pas chez nous de façon spéciale, mais l'obligation de transférer est une obligation analogue en tous points à toute autre obligation et qui est réputée accomplie par une fiction de la loi. Donc il semble bien qu'il ne faille pas distin-

guer l'obligation ordinaire de l'obligation de transférer la propriété.

Puis les tribunaux invoquent l'art. 711 du Code civil qui dispose que la propriété se transfère par l'effet des obligations, c'est-à-dire que les obligations servent à transférer la propriété ; cet article est le pendant de l'art. 1138. Mais il ne veut pas dire qu'une personne puisse dans quelque circonstance que ce soit transmettre à une autre personne un droit qu'elle n'a pas ; on ne donne que ce que l'on a, est un principe de trop grand bon sens pour qu'il puisse être légalement violé. Et ce qu'il y a de bien spécial, c'est que la jurisprudence n'applique cette théorie qu'au seul droit de propriété et non aux autres droits réels : ainsi aux servitudes, aux hypothèques. Comme le fait remarquer M. Wahl, en appliquant la théorie de cassation aux hypothèques on en arrive à la solution suivante, tout à fait inattendue : tant que le possesseur d'un immeuble n'a pas prescrit, il va se voir opposer valablement les hypothèques constituées sur son bien par un tiers. Voilà une conséquence qui certainement ne risque pas d'attirer vers les placements financiers en biens-fonds !

Mais il peul se faire que les deux parties ont un titre. Comment dans cette situation va-t-on régler le conflit qui s'élève entre les deux colitigants ? Une distinction s'impose entre le cas où

les deux adversaires ont le même auteur, et celui où ils ont des auteurs différents. Si les deux parties tiennent leur titre du même auteur, le conflit entre ces deux ayants cause, qui sont l'un pour l'autre des tiers, se règlera d'après les principes posés par la loi sur la transcription ; ce sera celui qui aura transcrit le premier qui sera préféré à l'autre. La solution est formelle et tous les auteurs l'adoptent. Cependant il faut admettre qu'aucun des deux adversaires n'est en possession : que si celui qui est en possession est celui dont le titre est le plus récent en date, on dit encore que c'est celui qui a le premier transcrit son titre, qui est propriétaire ; et la raison est simple, il a été mis en possession par une personne qui avait déjà perdu tous ses droits ; mais cela ne se réalise que si la partie invoque à la fois et son titre et sa possession : celle-ci sera comptée pour rien ; mais si le défendeur opposait sa seule possession en gardant le silence sur le titre, la question se règlerait comme dans le cas où une seule des parties avait un titre et où l'adversaire était en possession.

Du reste cette hypothèse ne s'est jamais présentée dans la pratique. Par contre, l'hypothèse où chacune des parties a un titre émanant d'auteurs différents a donné lieu à une certaine quantité de décisions judiciaires : la doctrine n'a pas moins de trois systèmes pour résoudre la diffi-

culté qui en résulte. Si la jurisprudence qui s'est formée sur cette question avait été connexe à celle qui s'est formée dans le cas où une seule des parties a des titres, on aurait donné la solution suivante : puisque le titre, quel qu'en soit l'auteur, fait preuve à l'égard de tout le monde du transfert de propriété, il suffirait dans notre hypothèse de considérer uniquement la date des titres, et devrait triompher celui-là dont le titre est le plus ancien en date. Mais la Cour de cassation n'admet point un tel système ; voici en effet les solutions qu'elle admet :

Si aucune des deux parties ne peut se prévaloir de la possession et que les seuls titres soient en présence, les juges du fonds se serviront de ces titres comme de présomptions, et s'ils font triompher le plaideur dont le titre est le plus ancien, c'est parce que l'antériorité de la date du titre rend plus probable le droit que ce titre constate. Mais le titre est ici, comme d'ailleurs dans l'hypothèse où une seule des parties a un titre, une présomption, mais celle-ci peut être écartée dans notre hypothèse par une présomption d'un caractère plus probant, ou, en d'autres termes, les juges du fonds ont ici un pouvoir souverain d'appréciation — qui a pourtant ses limites — tandis que, dans l'hypothèse précédente, les juges du fonds devaient forcément donner la

préférence au titre. La Cour de cassation, dans un arrêt du 6 janvier 1896, dispose :

« Attendu que le titre du 28 novembre 1807 étant plus ancien que celui du 26 juin 1808, représenté par les époux G..., doit faire attribuer la propriété de la cour en litige à la veuve Norguet » (1).

Les défendeurs se pourvurent en cassation et, sur le rapport de M. le conseiller Lardenois, la Cour rejeta le pourvoi, et nous relevons dans l'arrêt les attendus suivants :

« Attendu que, s'agissant dans la cause de la propriété d'une cour sise au devant des bâtiments d'exploitation rurale, il est constaté par l'arrêt attaqué qu'il n'y avait en faveur d'aucune des parties en cause ni prescription acquise, ni possession certaine, et que les titres représentés par chacune d'elles et émanés d'auteurs différents lui attribuaient la propriété du sol litigieux ;

» Attendu que, dans cette situation, les juges étaient en droit de décider, d'après les présomptions de fait prises dans les documents et circonstances de la cause, et qu'en conférant à la veuve N... la propriété de la cour en litige, par le motif que le titre invoqué par elle était plus

---

(1) Cassation, 6 janvier 1896, S. 96, I, 119.

ancien que le titre de la partie adverse, l'arrêt attaqué n'a ni violé.... »

Au reste, cet arrêt est conforme à la solution déjà admise par la même Cour en 1877; dans la sentence du 7 mars 1877, nous relevons cet attendu :

« Attendu qu'en matière de revendication d'immeubles, lorsqu'aucune des parties n'a en sa faveur ni titre, ni prescription, ni possession certaine, les juges peuvent et doivent se décider, d'après les présomptions de fait prises dans les documents et circonstances de la cause... » (1).

C'est donc dire de façon formelle que dans notre hypothèse la date du titre est une simple présomption admise comme suffisante uniquement parce qu'il n'y en a pas d'autres.

Différente serait la solution si à côté des titres que produisent les parties le défendeur se trouvait en possession. Ici les juges usant toujours de leur large pouvoir d'appréciation font prévaloir la possession sur le titre : la possession leur paraît une présomption de propriété beaucoup plus probante qu'un titre; et, à juste raison, il est rare que le possesseur ne soit pas le légitime propriétaire. Cette solution découle de façon implicite de l'arrêt

---

(1) Arrêt de cass., 7 mars 1877. S. 78, I, 340.

de la Cour de cassation du 6 janvier 1896. Cet arrêt dispose :

« Que la production d'un titre antérieur à la possession de celui contre lequel la demande est dirigée fait présumer que la possession a accompagné la propriété ; que cette possession ne peut céder qu'à un titre antérieur ou à la prescription (1). »

Or donc s'il y avait eu une possession certaine il est naturel de penser que cette possession aurait été respectée et que c'est en sa faveur que se seraient décidés les juges. Et comme le dit de façon saisissante M. le conseiller Lardenois dans son rapport : « Le maintien en possession ne pouvait être une solution puisqu'il n'y avait pas de possession. »

La même solution résulte de façon formelle d'un arrêt d'Orléans qui dispose que « tout titre de propriété régulier implique au profit de l'acquéreur une translation de possession et que la possession actuelle de celui qui se prévaut d'un titre moins ancien que celui de son adversaire ne peut l'emporter sur ce dernier qu'autant qu'elle réunit les caractères voulus pour la prescription.

» Attendu en droit que lorsqu'il existe un conflit

---

(1) Cassation, 6 janvier 1896. S. 96, I, 119.

entre les titres de propriété des plaideurs, le plus ancien doit l'emporter sur le plus récent. »

De cet exposé de la jurisprudence il résulte que dans l'hypothèse d'un conflit s'élevant sur des titres qui émanent de différents auteurs les juges ont un pouvoir souverain d'appréciation et qu'ils ont la faculté de se décider d'après les présomptions qui leur paraîtront les plus probantes. Mais ce pouvoir si général d'appréciation va-t-il leur permettre d'écarter les titres qui ne sont ici que de simples présomptions et d'éclairer leur religion avec d'autres moyens tirés du cadastre par exemple ? La Cour suprême ne le pense pas, et voici ce qu'elle décide : toutes les fois que les parties produisent des titres, il faut de toute nécessité trancher le litige en se servant de ces titres ; on ne peut se servir d'autres présomptions pour corroborer les indications des titres, de toute nécessité il faut tenir compte de ceux-ci. C'est ce qui résulte d'un arrêt de la Cour suprême en date du 21 mars 1894 (1) :

« Attendu que celui qui soutient être propriétaire d'un fonds a le droit d'invoquer vis-à-vis des tiers contre lesquels il revendique les titres émanant de ses auteurs qui sont translatifs de propriété aux termes de l'art. 711 et qu'il ne saurait

---

(1) Cass., 21 mars 1894, S. 94, I, 360.

être fait application de l'art. 1165 du même Code suivant lequel les conventions n'ont d'effet qu'entre les contractants ;

» Attendu qu'il suit de là que l'arrêt attaqué aurait dû examiner les titres des consorts C... en les comparant à ceux de L..., afin de tirer de ce rapprochement telles conséquences qu'il appartiendra, et qu'en les écartant du débat par la raison prémentionnée pour s'en tenir à de simples indications cadastrales le dit arrêt a violé l'art. 711 et fait une fausse application de l'art. 1165 précité. »

Et la raison qui explique cette solution est que rien n'est de nature à faire préférer aux tribunaux un titre plus que l'autre. Ce qui dans cette jurisprudence est difficile à expliquer, c'est qu'avec le latitude laissée au juge on écarte toujours l'art. 1165, et aussi pourquoi dans cette hypothèse on accorde au juge un pouvoir souverain que l'on limite aussitôt en lui interdisant d'écarter les titres.

CHAPITRE III

Solutions jurisprudentielles

B. — IL Y A DES PRÉSOMPTIONS

Enfin il se peut fort bien qu'aucune des parties n'ait de titres, et ce sont là les questions que la jurisprudence a dû résoudre dès la promulgation du Code civil.

Quels sont les faits que les magistrats vont retenir pour éclairer le débat ? On ne peut en donner une liste complète, car ces divers faits sont laissés à l'appréciation souveraine des juges; cependant on peut citer les principaux, ceux qui se présentent le plus souvent dans les espèces soumises à justice.

D'abord il y a le cadastre. Il est fait souvent invoqué devant les tribunaux pour étayer les prétentions de l'une ou de l'autre des parties.

Le cadastre est ainsi défini dans l'art. 1143 du

Recueil méthodique des lois et règlements concernant le cadastre tel qu'il a publié en 1811 par l'Administration : « Le cadastre peut et doit même nécessairement servir de titre en justice pour prouver la propriété. Il en est de même des livres de mutations qui conservent la trace de tous les propriétaires, par les mains desquels un bien-fonds passe successivement. »

Ainsi donc dans la pensée de ses créateurs le cadastre devait nécessairement servir à établir la preuve de la propriété. Mais cependant aujourd'hui il n'en est pas ainsi, et le but qu'il devait atteindre reste chimérique. Les défauts qu'il a ont été aperçus dès 1819 par un député qui disait : « Mal entendu, mal organisé, le cadastre tombera de lui-même avant peu et à la grande confusion de ceux qui en sont chargés on reconnaîtra la nécessité de l'abandonner, mais après avoir enfoui bien des millions. »

Cette opinion était bien pessimiste ; cependant on peut constater qu'aujourd'hui le cadastre a failli à la mission que les rédacteurs du Recueil de 1811 voulaient lui faire accomplir, à savoir servir de preuve à la propriété.

La raison théorique de cette faillite est que le cadastre a été dressé d'après l'état apparent de la propriété : on n'a pas recherché si le possesseur était le véritable propriétaire ; la jouissance a suffi ; de là une faute initiale qui s'explique aisé-

ment, puisque ce que l'on recherchait c'était de faire du cadastre un élément de taxation fiscale.

De plus, ce cadastre est un *parcellaire ;* c'est donc dire qu'il contient la représentation de la propriété en figurant les diverses parcelles telles qu'elles se distinguaient pour un même propriétaire par l'état des cultures. Ainsi une terre de un hectare possédée par un seul individu formera autant de parcelles que de cultures. Il y a là un vice très considérable car les cultures changent d'année en année, une terre semée cette année en blé ne le sera pas l'année prochaine et pourra devenir un pâturage artificiel ou sera changée en vignes, et des vignes d'un certain âge pourront être changées à un moment donné en terres à blé : cela se voit quotidiennement et est recommandé même par les règles d'un bonne culture. Qui plus est, certains terrains incultes et incultivables au moment de la rédaction du cadastre sont devenus des terres d'un grand rapport à notre époque ; ainsi aujourd'hui, grâce aux progrès de la chimie et de l'industrie viticole, a-t-on pu planter des vignes dans ce que l'on appelle les « sables » dans le Gard, du côté d'Aigues-Mortes et de St-Laurent-d'Aigouze, et même dans d'anciens marais salants aujourd'hui inutilisés. D'autre part des landes incultes ont été cultivées dans les Landes et dans la Loire-Inférieure ; dans ce dernier département il y avait au moment de la

confection du cadastre 642.753 hectares imposables, 130.000 étaient constitués en landes et aujourd'hui 7/10 de ces landes sont défrichées.

Il n'y a pas un département où des modifications sensibles n'aient été opérées dans les parcelles, les unes dans le sens de l'agglomération des parcelles, les autres dans le sens de la division de ces mêmes parcelles. Le premier mouvement est causé par les changements qui se produisent dans l'utilisation de la terre ; ainsi dans un département qui se livre à l'élevage on remarquera une tendance à la réunion des parcelles ; il en sera de même dans les départements de culture industrielle, peut-on dire, comme pour les départements viticoles ou ceux dans lesquels on cultive la betterave. Enfin les grands travaux publics tels que création de routes, de chemins vicinaux, construction de chemins de fer, ont modifié l'aspect de l'ancien cadastre. L'influence de ces travaux est très importante ; ainsi dans l'Indre-et-Loire, sur 282 communes, il y en a 172 qui sont traversées par la voie ferrée.

Telles sont les modifications qui se sont produites dans l'état des lieux et qui font que, par suite de son âge, le cadastre est un vieux miroir qui ne reflète plus qu'imparfaitement l'image du sol.

Cet inconvénient serait atténué si on en avait organisé la conservation, c'est-à-dire si on avait

fait figurer sur le plan cadastral les diverses modifications qui se sont produites dans l'aspect de la propriété. Mais il y a là une opération bien difficile à organiser, qui ne pourrait être menée à bien que si elle était l'œuvre d'un géomètre ; or il y aurait là une grande source de dépenses pour les communes, et de plus le cadastre serait surchargé d'une grande quantité de lignes divisoires, et il faudrait tantôt en ajouter de nouvelles, tantôt en supprimer par suite de la réunion de diverses parcelles en une seule. Toute modification opérée par un propriétaire devrait figurer sur le cadastre ; or arriver à ce résultat est presque impossible.

Le cadastre est encore insuffisant au point de vue technique : il fourmille d'erreurs, les unes dues à l'imperfection des instruments et les autres à l'incapacité ou aux erreurs des géomètres. Dans certains départements il suffit de connaître le nom du géomètre pour savoir si le cadastre a été dressé avec exactitude.

Nombre de cadastres contiennent de graves erreurs : ainsi le cadastre de Lunel, dans l'Hérault, a ses lignes d'opération qui présentent entre le terrain et le plan des différences qui varient entre 11 m. 90 et 4 m. 95 ; à Barreine, dans les Basses-Alpes, dont le cadastre a été levé en 1838, les erreurs atteignent 10 mètres ; à Nieudan figure sur le cadastre qui date de 1828

une rivière qui, étant donnée la topographie du terrain, n'a jamais pu couler là où la situe le cadastre ; le géomètre peu scrupuleux a modifié le cours de la rivière pour faire coïncider deux feuilles. A le Venet (Ariège), le cadastre fait en 1812 porte deux tracés, l'un à la plume, l'autre au crayon ; le géomètre en repassant à la plume le levé au crayon n'a pas cru utile d'en suivre les traits.

Voici encore un exemple qui prouve l'insuffisance du cadastre : Lorsqu'il fut question de créer un nouveau cimetière, dit « Cimetière parisien », dans la commune de St-Ouen-l'Aumône, on chargea M. Lefèvre, président des géomètres de la Seine, de relever les 1300 parcelles prévues dans le projet. M. Lefèvre dans son rapport déclare qu'il ne put retrouver 100 parcelles dont la trace était impossible à suivre par suite d'erreurs dans le classement ; d'autre part, 150 parcelles, soit le huitième du nombre total, n'étaient pas imposées au nom du véritable propriétaire, et enfin 400 parcelles avaient une contenance cadastrale qui ne rappelait que de loin celle qu'elles avaient sur le terrain ; donc le cadastre ne put être utilisé que pour 650 parcelles, soit pour 50 p. 100.

Par ces quelques exemples pris au hasard on peut voir combien est défectueux le cadastre. Mais en plus de toutes ces défectuosités il en est

une qui est encore plus grande et celle-là irréparable, qui tient à l'organisation elle-même du cadastre : nous voulons parler du caractère communal de ce document. Or dans un grand nombre de communes on n'a point tenu compte des nécessités qu'il y avait à faire cadrer les limites assignées à l'une des communes avec celles de l'autre. Ainsi il nous a été donné de voir une contestation s'élever devant le Tribunal de paix dans les circonstances suivantes : deux propriétaires avaient deux terres limitrophes situées chacune pour petite partie dans deux communes différentes ; les parcelles contestées étaient de peu de valeur, puisque on ne récoltait que 4.000 kilogs de chênes verts tous les quinze ou vingt ans, et la contestation naquit au moment où l'un des propriétaires allait exploiter sa coupe ; à ce moment-là il refusa de donner à son voisin les 4.000 kilogs de bois de chênes verts qu'il devait donner en vertu de vieilles conventions orales ; son empiètement remontait assez haut dans le temps puisque à deux ou trois reprises lui ou ses auteurs avaient fait cette livraison : Le juge de paix opéra une descente sur les lieux et on fit fixer par un expert, qui s'aida du cadastre, une ligne divisoire qui tint compte autant que faire se pouvait des indications cadastrales et des possessions respectives des deux parties ; qui plus est, la sentence décide que c'est en l'absence

de conventions spéciales que les parties ont pu faire que s'appliquera le tracé fait par le géomètre. En effet, dans l'affaire dont s'agit l'une des parties avait prié son adversaire d'exhiber une convention écrite, faite en double exemplaire par leurs auteurs et portant fixation des limites : elle-même ne le pouvait parce qu'elle avait perdu son double. Mais le plaideur auquel ce service était demandé ne présenta point la pièce. Celle-ci, sur laquelle nous avons pu jeter un coup d'œil grâce à une communication obligeante, contenait la fixation de limites conventionnelles, et la plantation de bornes indiquant nettement la direction ; elle précisait d'une manière très minutieuse la longueur totale de la ligne divisoire, au centimètre près, et le nombre des bornes et la distance à laquelle chacune d'elles était placée par rapport aux autres. Enfin les parties déclaraient n'avoir aucune restitution à se faire touchant les fruits ou des faits de jouissance.

Malgré tous ces défauts le cadastre joue un rôle essentiel dans la vie à la campagne : c'est presque un *deus ex machinâ* qui arrange et termine toutes les contestations — et la raison en est qu'il indique d'une manière approximative les possessions — et que c'est à la possession seule que tiennent les gens de la campagne — et sont-ils les seuls ? Non, car la propriété étant

si difficile à prouver il est bien naturel que la possession prenne une grande importance.

La preuve que le cadastre n'est qu'un document sans valeur pour prouver la propriété et qu'il ne peut être admis que comme commencement de preuve par écrit, se trouve dans les difficultés qui naissent dans la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et dans celle de la saisie immobilière.

Dans la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, c'est d'après les indications de la matrice cadastrale que l'on exproprie : mais il se trouve très fréquemment que le propriétaire porté à la matrice n'est pas celui qui jouit les biens à exproprier, mais qu'ils profitent à un tiers : aussi dans la pratique les ingénieurs des Ponts et Chaussées ou les conducteurs du même service, après avoir levé le plan des terrains nécessaires à la confection du travail, marquent-ils dans une colonne de l'état qu'ils dressent le nom porté à la matrice et dans une deuxième colonne ils mentionnent le nom du propriétaire qui réellement jouit les biens. Si le propriétaire porté à la matrice reconnaît qu'il n'a aucun droit à l'indemnité, l'Administration paie le propriétaire possesseur et qui montre un titre d'achat.

S'il y a discussion entre les deux propriétaires portés sur l'état l'Administration passe outre, se vide les mains dans les caisses de la Caisse des

Dépôts et Consignations : les parties portent alors leur contestation devant le Tribunal civil qui tranchera la question, et alors au vu du jugement et d'un arrêté rendu par le préfet, la Caisse des Dépôts et Consignations se libèrera dans les mains de celui qui aura été reconnu propriétaire.

Dans la procédure de la saisie immobilière les mêmes dificultés se présentent. La copie de la matrice cadastrale doit être insérée conformément à l'art. 675 du Code de procédure civile, dans le procès-verbal de saisie. La nécessité de cette mention s'explique aisément : « Il s'agit, a dit M. Persil, en 1841, dans son rapport à la Chambre des pairs, au nom de la Commission chargée de l'examen du projet de loi relatif aux ventes judiciaires de biens immeubles (1), de faire bien et exactement connaître tous et chacun des biens offerts à la spéculation des tiers. Ils doivent savoir ce qu'ils achètent, et, après l'adjudication, quels sont les objets dont ils ont le droit de réclamer la mise en possession. » Et voilà pourquoi la loi du 2 juin 1841, modifiant l'art. 675 ancien du Code de procédure civile, a décidé, pour simplifier

---

(1) Séance de la Chambre des pairs du 23 mars 1840, rapporté au Dalloz alphabétique, v° Vente publique d'immeubles, p. 564, n° 10.

le travail de l'huissier et éviter les erreurs qu'il pourrait commettre en demandant à des voisins les tenants et aboutissants des biens saisis, d'obliger cet officier ministériel à insérer une copie de la matrice cadastrale dans le procès-verbal de saisie. Mais étant donné l'état dans lequel se trouve la matrice, toutes les parcelles portées au nom d'un propriétaire comme faisant partie de sa cote, ne lui appartiennent pas ; il arrive alors que l'on saisit des biens que la saisie ne devrait pas atteindre. Malgré cela, la saisie est valable (1) : il suffit, à peine de nullité, qu'il y ait une copie intégrale de la matrice cadastrale dans les communes où la matrice est lisible, ou sinon un certificat du maire ou du directeur des Contributions attestant l'inexistence ou l'illisibilité de la matrice (2) ; peu importe d'ailleurs qu'elle s'applique aux biens saisis, alors que toutes les autres pièces du procès-verbal indiquent d'une façon certaine de quel immeuble il s'agit (3).

---

(1) Limoges, 29 avril 1869. D. P. 69, II, 214.

(2) Requêtes, 26 janvier 1831. D. A., n° 579, 4° ; Nimes, 11 décembre 1854. *Journal Avocats*, t. 80, p. 169, n° 2063.

(3) Bordeaux, 21 juin 1842. *Journal Avocats*, t. 63, p. 446 ; Paris, 10 juin 1850. *Journal Avocats*, t. 75, p. 609, art. 983 ; Cass., 8 déc. 1851. *Journal Avocats*, t. 77, p. 495, art. 1343 ; Nimes, 9 août 1849. *Journal Avocats*, t. 75, p. 17, art. 789.

Puisque la saisie n'est pas nulle, le propriétaire indûment saisi ne peut pas être lésé dans ses droits ; aussi lui a-t-on ouvert la voie de la demande en distraction, qui est une véritable action en revendication ; le demandeur agira par une demande en distraction, conformément aux articles 725 à 727 du Code de procédure civile (s'il connaît la saisie avant le jugement d'adjudication), et par une véritable action en revendication, s'il n'est averti de sa spoliation qu'après le jugement d'adjudication ; mais, dans l'un comme dans l'autre cas, toutes les difficultés de preuve qui se rencontrent dans chaque action en revendication se présenteront avec la même force. Mais il y a là une source très considérable de frais, et cette procédure ne peut, par conséquent, être utilisée que pour les parcelles d'une certaine valeur ; or il arrive souvent que la parcelle indûment saisie n'est que d'une valeur minime, 25 francs par exemple, alors que le coût de la procédure en distraction est de 100 francs ; pour éviter d'absorber et au delà la valeur de la parcelle indûment saisie, la pratique use du procédé suivant pour éviter une demande en distraction, procédé qui n'est utilisable que dans ce cas. Au bas du cahier des charges, l'avoué poursuivant la vente insère un dire par lequel il avertit les acquéreurs éventuels que l'une des parcelles saisies est distraite, en fait, et que, par consé-

quent, la vente ne portera que sur telles et telles parcelles ; le cahier est lu à l'audience et les acquéreurs sont dûment avertis ; mais malgré tout la saisie reste toujours valable pour la parcelle qui y est comprise à tort : et ce n'est qu'à l'expiration du délai de dix ans, nécessaire pour prescrire les effets de la saisie non exécutée, que la parcelle fautivement mentionnée dans la matrice cadastrale reprendra sa situation véritable. Il y a là une création de la pratique, importante et qui permet de réduire considérablement les frais que nécessite une procédure de saisie immobilière. Cet expédient juridique n'aurait pas eu besoin d'être trouvé, si, au moment du dresse de l'acte d'hypothèque, les parties avaient désigné d'une façon précise, c'est-à-dire par leur numéro cadastral, les biens soumis au droit d'hypothèque ; mais l'insertion de ces numéros n'a jamais lieu, car la jurisprudence, loin d'exiger avec rigueur l'application du principe de la spécialité hypothécaire, se contente de formules assez vagues dans les actes de constitution d'hypothèque.

Enfin, le saisi lui-même pourrait fournir des renseignements utiles pour identifier son bien ; or, au point de vue théorique et même pratique, le saisi ne prend aucune part à la saisie ; c'est un drame dont ses biens sont l'enjeu et auquel il se borne à assister ; il est passif ; il se laisse faire violence, et il s'intéressera d'autant moins à la

procédure qui doit amener sa spoliation, presque toujours méritée, qu'il saura ne rien devoir retirer du prix de ses biens, qui suffiront à peine à désintéresser la masse de ses créanciers.

L'imperfection si notable du cadastre a, d'ailleurs, été l'objet de la sollicitude gouvernementale. Pour remédier à l'état fâcheux qui découle des défauts du cadastre, le gouvernement a nommé une commission extraparlementaire du cadastre ; elle a publié de longs mémoires, des procès-verbaux volumineux d'où il résulte :

1° Que le cadastre est complètement sans valeur ;

2° Qu'il faut établir des Livres Fonciers.

Sur ce second point, cette commission a préconisé le système inventé en Australie par sir Torrens, et importé en Allemagne et utilisé dans certaines de nos colonies, comme la Tunisie, Madagascar. Le Livre Foncier constitue la preuve juridique de la propriété et en facilite la transmission. Mais le gouvernement, pour des raisons financières, n'a pas accepté l'ensemble du projet édifié par cette commission extraparlementaire. Cependant, une loi du 17 mars 1898, ou loi Boudenoot, a été détachée de l'ensemble du projet et a autorisé les communes à refaire les opérations cadastrales en donnant au nouveau cadastre une valeur juridique au moins

en ce qui touche le tracé des limites des parcelles. C'est là la seule mesure qui soit venue modifier un peu l'état d'incertitude dans lequel se trouve la propriété foncière, état créé par la mauvaise organisation du cadastre. Malgré tout le cadastre sert comme présomption de propriété (1).

A côté des présomptions tirées du cadastre il y a celles qui peuvent être trouvées dans le paiement de l'impôt foncier. Cette présomption pourrait avoir une valeur assez importante, s'il n'arrivait pas souvent que des tiers paient l'impôt foncier. En effet le régime des mutations est fort mal organisé. Pendant longtemps, et c'est la loi organique du 3 frimaire de l'an VII qui a créé ce système, les mutations foncières — conséquences inévitables des achats et des ventes — étaient laissées à la libre volonté des parties ; aussi peut-on dire que sous l'empire de cette loi peu de mutations ont été effectuées, quoique cependant il y eût un intérêt politique à faire opérer des mutations : c'est sur le chiffre de l'im-

---

(1) Lyon, 25 avril 1891. *Monileur judiciaire de Lyon*, 30 juin 1891.

Cass. 13 juin 1838. S. 1838, I, 886 ; 6 août 1900. S. 1901, I. 397 ; 14 avril 1904. S. 1905, I, 266 ; 11 novembre 1897. S. 1900, II, 105.

pôt foncier qu'était fixé le droit de vote. Un décret de 1853 vint obliger l'Administration des contributions directes à opérer elle-même la mutation sur le vu des registres de formalités de l'Enregistrement, et comme il n'est presque point marqué de numéros des parcelles dans les actes enregistrés le travail du contrôleur était fait au hasard ; aussi trouvait-on de graves erreurs dans ces opérations.

Voilà pourquoi une circulaire du Garde des Sceaux du 25 octobre 1910 a exigé, avant tout enregistrement d'acte translatif de propriété, l'indication des numéros de parcelles cadastrales mutées. Ainsi on en arrivera à faire des mutations très exactes.

Mais malgré ces prescriptions les mutations ne seront jamais régulières, car cette réforme est venue s'enter sur une situation déplorable. Il est très fréquent de voir dans les campagnes, où l'esprit de lucre est si affiné, des petits propriétaires payer depuis parfois trente ans des contributions pour leurs voisins ; au moment de la nouvelle évaluation de la propriété foncière opérée conformément à la loi du 31 décembre 1907, nous avons vu dans une petite commune quatre propriétaires payer depuis de longues années des impôts dont la charge aurait dû être supportée par d'autres, et cela s'est produit dans l'espace d'une seule séance d'une heure ou d'une heure et

demie. Si l'on réfléchit au nombre d'heures qu'il faut pour opérer cette évaluation, on peut comprendre que le nombre de ceux qui paient les impôts d'autrui est très considérable.

Et ce fait, autant que nous avons pu en juger, se produit dans les mutations de propriété qui sont la conséquence de partages ; et cela s'explique parce qu'il est rare de voir de petits propriétaires demander le ministère d'un notaire pour effectuer un partage, alors que pour une vente ils font généralement intervenir cet intermédiaire. Et dans ce dernier cas le notaire les conseille et fait opérer la mutation.

Il y a un autre genre d'erreur qui peut se produire et qui vient, quoique à un moindre degré que le précédent, infirmer la valeur que peut avoir le paiement de l'impôt comme présomption de propriété. Les matrices cadastrales de l'impôt foncier sont refaites tous les 4 ans par les soins du directeur des Contributions directes ; or il se peut très bien que par similitude de nom ou plus vraisemblablement par inadvertance du copiste une interversion se produise et qu'à la suite de l'article du rôle concernant Primus figure l'article de Secundus : ainsi Primus se trouvera en fait redevable des impôts de Secundus qui sera déchargé d'autant. Ces faits sont assez fréquents et se traduisent d'abord par des restitutions en argent

entre les parties et ensuite par une correction de la matrice.

Le juge peut encore trouver dans la perception des revenus d'un immeuble, soit sous la forme de loyers et de baux, soit sous l'espèce de fruits naturels, une présomption de propriété (1), et il n'y a là rien que de très naturel, car de semblables actes ne sont faits dans la très grande majorité des cas que par des propriétaires.

Il y a dans les circonstances et les faits de la cause d'autres présomptions que les juges peuvent trouver suffisantes pour établir le droit de propriété chez l'une des parties. Elles peuvent résulter de mesures prises au cours même de la procédure en revendication, telles qu'une enquête et une contre-enquête (2). Ces procédures ont eu pour effet de mettre en lumière certains faits qui réunis fournissent une preuve suffisante. L'état des lieux lui-même, les documents versés aux débats peuvent venir corroborer les résultats de l'enquête.

Une autre présomption peut se tirer de la demande d'alignement. Voici une personne qui possède au-devant de sa maison un lopin de terre qu'elle prétend lui appartenir, mais la commune

---

(1) Cass. 18 octobre 1893. S. 96, I, 36

(2) Cass. 8 fév. 1893. S. 96, I, 448.

conteste cette prétention et soutient que cette parcelle fait partie intégrante du chemin qui passe quelques pas plus loin : le fait par le propriétaire de la maison de demander l'alignement peut être considéré, à notre avis, comme un aveu de non-propriété de la bande de terrain litigieuse. Dans l'espèce où la question s'est posée la Cour suprême a décidé que ce n'était pas une présomption suffisante, mais il semble bien que cette solution n'a été admise qu'eu égard à d'autres faits qui avaient été rappelés.

L'état des lieux peut constituer une présomption suffisante en l'absence de tout autre preuve (1) :

« Attendu que pour déterminer la nature du terrain litigieux et lui assigner le caractère de chemin rural l'arrêt attaqué s'est uniquement basé sur le procès-verbal de visite des lieux..... »

A côté de ces présomptions qui sont laissées à la libre appréciation des magistrats, il en est d'autres que la loi a déterminé d'une façon précise ; ainsi l'art. 681 du Code civil crée au profit du propriétaire d'un immeuble une présomption, grâce à laquelle il est réputé propriétaire de la partie du fonds voisin sur lequel s'écoulent les eaux de ses toits.

---

(1) Cass. Req., 20 nov. 1894. S. 96, I, 212.

D'autre part, le Code civil, dans l'art. 653, présume que le mur de séparation de deux héritages est mitoyen.

Mais toutes ces présomptions n'ont qu'une valeur relative, c'est-à-dire que leur valeur pourra disparaître devant une présomption contraire jugée plus forte, et cette appréciation est laissée à la clairvoyance des tribunaux : ils sont souverains sur ce point. Ici il y a des solutions d'espèce, et ce qui amènera la conviction d'un tribunal ne suffira point pour un autre, et ce pouvoir est formellement reconnu aux juges par la Cour suprême :

« Attendu que les juges d'appel ont déduit les conséquences légales des faits qu'ils constataient et appréciaient souverainement..... (1). »

---

(1) Cass., 22 décembre 1885. S. 86, I, 196.

CHAPITRE IV

Solutions jurisprudentielles

C. — LA POSSESSION

Mais il peut arriver que l'un des adversaires ait une situation préférable à celle de son colitigant et qu'il la doive à sa possession. Et cette possession pour donner à l'un des litigants une situation privilégiée peut présenter les caractères requis par l'art. 2229, c'est-à-dire être susceptible de conduire à la prescription, mais ce n'est pas indispensable (1), ou bien elle doit être jugée suffisante à prouver la propriété. L'une des parties peut très bien, dans une instance en revendication, rapporter la preuve qu'elle a une possession à fin de prescription ou présenter des faits tels que le

(1) Cass., 11 novembre 1861. S. 62, I, 41.

tribunal décide que la possession est suffisamment caractérisée.

« Attendu que la Cour n'a fait qu'user de son pouvoir souverain pour apprécier l'étendue, la durée et les caractères de la possession de la dame Roblin ; que si l'arrêt attaqué constate de la part des époux Perrinet certains actes isolés et accidentels, il ajoute que ces actes sont insuffisants pour enlever à la dame Roblin le bénéfice de sa possession ; qu'il déclare que cette possession remontait à plus de trente ans et était aussi paisible et continue que le comportait la nature spéciale du terrain litigieux et de ses produits (1). »

Ici encore les juges sont souverains pour décider que les faits invoqués par la partie constituent une possession caractérisée. Et les tribunaux, partant de ce principe que, dans la très grande majorité des cas, la possession n'est que le signe extérieur de la propriété, son extériorisation, donnent la préférence au possesseur toutes les fois qu'il n'y a point de titres produits ou que la prescription ne s'est point accomplie. Et le demandeur, qui n'articule que des présomptions comme celles que nous avons énumérées plus haut, sera débouté de sa demande.

---

(1) Cass., 22 décembre 1885. S. 86, I, 196.

Le possesseur sera alors maintenu dans sa possession (1). C'est ce qui résulte de l'arrêt suivant : « Attendu en droit que celui qui a la possession d'un immeuble *animo domini* en est par cela même présumé propriétaire et est dispensé de prouver sa propriété, qu'il ne peut donc en être évincé sous prétexte qu'il n'en rapporte pas la preuve lorsque son adversaire ne justifie pas par lui-même soit par titre, soit par la prescription, qu'il est propriétaire de l'héritage litigieux... »

Il a même été jugé que le fait par le possesseur d'invoquer à son profit la prescription et de ne point la prouver alors que son adversaire n'invoquait que de simples présomptions, ne le mettait pas dans une situation inférieure (2). La qualité de possesseur *animo domini* dispensait le défendeur de prouver sa propriété. Son exception — la prescription — était un moyen de défense surabondant, car elle ne pouvait lui être utile que s'il avait eu besoin de combattre des titres produits par son adversaire, et détruire la preuve que ce dernier y puiserait de son droit de propriété. Alors seulement l'exception deviendrait nécessaire et la prescription

---

(1) Cass., 9 novembre 1886. S. 87, I, 55.
(2) Cass. 20 avril 1868. D. 69, I, 85.

aurait dû être prouvée conformément aux dispositions de l'art. 1315. En somme, on fait application de la maxime « *In pari causâ potior est causa possidentis* ».

Ainsi donc, en l'absence de titres triomphe toujours le possesseur, soit qu'il tienne dans le procès le rôle de défendeur, — ce qui est une application toute naturelle de la maxime de l'art. 1315 du Code civil, — mais même quand il joue celui de demandeur. Cette dernière solution, quoique paraissant plus difficile à justifier, s'explique facilement : les tribunaux voient dans la possession une présomption de propriété, et c'est au défendeur qui s'inscrit en faux à prouver ses dires (1).

Mais il peut très bien arriver qu'aucune des deux parties n'ait été en possession : les juges trancheront le débat d'après les diverses présomptions invoquées à la barre et décideront quel est des deux plaideurs celui qui doit être déclaré propriétaire.

Que si les deux parties avaient fait des actes de possession sur l'immeuble litigieux, les juges apprécieraient souverainement la valeur juridique de ces faits et détermineraient quels sont ceux qui

---

(1) Cass., 8 fév. 1893. S. 96, I, 448 ; 18 oct. 1893. S. 96, I, 36.

se sont exercés avec le plus de continuité et le moins de promiscuité ou de clandestinité (1). Ce sont toujours sur des présomptions que se décideront les juges.

Puisque dans les diverses hypothèses examinées la possession joue un rôle si important, il s'agit de savoir comment on pourra la prouver. La réponse est aisée : tous les moyens de preuve sont ouverts à celui qui veut prouver sa possession, c'est-à-dire un simple fait. L'usage de l'écrit, fort rare en cette matière, les témoignages, les présomptions tirées des circonstances de la cause sont également admis (2).

De tout ce que nous venons d'exposer il résulte que dans la jurisprudence il n'existe pas d'hypothèses où l'une des parties ait fait la preuve absolue, *in abstracto*, pourrait-on dire, de sa propriété : le revendiquant ou le défendeur possesseur triomphent-ils, c'est que celui qui sort victorieux du procès avait par rapport à son adversaire une situation meilleure ; relativement à son antagoniste, celui qui a gagné le procès avait une situation plus forte. Donc il a dû y avoir une appréciation faite par les magistrats, cela est clair

---

(1) Nimes, 1er juin 1858, sous cassation, 16 avril 1860. S. 60, I, 293.

(2) Cass., 20 avril 1868, D. 69, I, 85.

dans les deux dernières hypothèses envisagées, mais aussi pour le cas où l'une des parties a un titre ou bien dans celle où les deux colitigants ont un titre. Le titre, en effet, n'est qu'une présomption, une forte présomption il est vrai, mais enfin il conserve toujours ce caractère ; c'est ce qui fait que les juges ont toujours, même quand l'une des parties exhibe un titre pour fonder ou appuyer sa prétention, le droit de rejeter ce titre comme incomplet, insuffisant ou obscur. Les recueils d'arrêts fournissent quelques exemples de cette manière de voir : « Attendu que l'arrêt attaqué n'a ni contesté l'existence ou la légalité des conventions ou transmissions de propriété consignées dans les titres produits par les demandeurs, ni écarté aucune des déclarations ou indications relatives à la nature, à la situation et aux limites des immeubles qui en forment l'objet ; que prenant ces titres tels quels l'arrêt a simplement déclaré qu'ils laissaient subsister des doutes sérieux surtout sur l'identité des immeubles y mentionnés avec le terrain revendiqué ; que l'appréciation à laquelle il s'est livré à cet égard n'engageait aucun principe de droit (1). »

Ainsi donc le titre ne joue que le rôle d'une

---

(1) Cass., 30 déc. 1872. S. 73, I, 150.

simple présomption de l'homme : telle est sa véritable valeur. Pour qu'il en fût autrement, il faudrait de toute nécessité qu'il prouvât la propriété, c'est-à-dire qu'il prouvât que l'acquéreur a acquis du *verus dominus*, ce que ne fait pas le titre, et ajoutons-nous ce qu'il lui est impossible de faire. Et cela pour une raison bien simple : il est en effet impossible de remonter assez avant dans le passé pour retrouver le premier propriétaire — l'occupant — et descendre ensuite la chaîne des différents propriétaires pour examiner les titres de chacun d'eux et voir s'il a bien été propriétaire incommutable. Le seul fait par l'un des propriétaires d'avoir eu un vice dans l'acquisition de sa propriété, non pas seulement ceux qui découlent de la dotalité ou de la minorité, — ceux-là sont trop gros et on ne s'y laisse prendre que difficilement, — mais des vices beaucoup plus difficilement perceptibles, auxquels on fait moins d'attention parce qu'ils ne se traduisent point, sauf imprévu, en de grandes pertes d'argent, tels qu'une dénomination inexacte ne permettant pas une identification exacte du bien ou de la personne, suffisent à altérer la transmission. La chaîne des transmissions parfaites est, pour cela seul, interrompue, et il faut que le nouvel acquéreur, par la prescription, acquière à nouveau la propriété. Voilà pourquoi les notaires, à Paris, ont pris l'habitude d'insérer dans leurs actes une

origine de propriété aussi lointaine que possible, dont quelques-unes même remontent jusqu'au XVI[e] siècle : par cette mesure ils essayent de conjurer les dangers qui pourraient assaillir leurs clients. Mais en pratique il suffit d'une origine de propriété beaucoup plus réduite : le vendeur, d'après les principes admis, ne peut être contraint à fournir d'origine que pendant trente ans à dater de la transmission actuelle et en remontant dans le passé ; les tribunaux admettent en effet que l'action en revendication est éteinte par la plus longue prescription connue chez nous, c'est-à-dire la prescription de droit commun de trente ans.

CHAPITRE V

La prescription

Le droit de propriété peut encore être prouvé par la prescription. Celle-ci, s'il faut en croire les jurisconsultes romains, est l'ange tutélaire de la propriété : de diabolique, la preuve en devient aisée. Et cependant jamais les tribunaux n'ont eu à admettre la prescription comme preuve de la propriété. Le délai pendant lequel il faut avoir possédé est de 30 ans, ou si l'on a juste titre et bonne foi les délais sont, par pure mesure de faveur, réduits à 10 et 20 ans. Et dans le système de certains auteurs, dont le plus illustre est M. Laurent, la prescription serait le seul mode de preuve de la propriété, parce que c'est le seul mode d'acquérir véritablement cette propriété.

Mais jamais en pratique les colitigants ne peuvent faire la preuve de la prescription et nous n'avons rencontré que dans un seul procès le

moyen tiré de la prescription (1). La raison en est simple : en théorie la prescription dure bien 30, 20 ou 10 ans, mais en pratique elle dure beaucoup plus, car il y a des causes dont la durée est très longue qui suspendent la prescription : il en est ainsi de la minorité, de la dotalité, et lorsqu'elles ont pris fin un long espace de temps s'est écoulé et il est alors difficile de retrouver la preuve des faits de possession antérieure, quoique le Code n'exige, par innovation sur ce qui se faisait dans l'ancien droit, que la preuve de la possession au début et à la fin du délai : l'article 2234 dispose que la possession entre les dates extrêmes du délai est alors présumée au profit du prescrivant. Il y a là, en apparence au moins, une facilité.

Enfin il faut aussi tenir compte, pour expliquer la rareté des cas dans lesquels on peut invoquer la prescription, des causes d'interruption qui, elles, viennent anéantir d'une façon complète tout le temps pendant lequel on a commencé à prescrire et qui est antérieur à leur naissance. Après une interruption il faut recommencer à prescrire : il y a un nouvel *initium possessionis*.

Voilà donc pourquoi la prescription n'a pas atteint le but que lui avaient assigné ses créateurs.

---

(1) Bruxelles, 2 fév. 1826. Pasicr., 1826, p. 33.

Telles sont les différentes preuves qui peuvent être administrées pour faire aboutir une action en revendication. Il reste à se demander si cette action en revendication peut être portée en justice à n'importe quelle date ou si elle est soumise comme toutes les autres actions à la prescription trentenaire établie par l'art. 2262 du Code civil ?

CHAPITRE VI

L'action en revendication est-elle atteinte par la prescription extinctive ?

L'action en revendication est-elle susceptible de s'éteindre par le délai de la prescription? En d'autres termes, le propriétaire qui néglige d'agir pendant trente ans pour redemander sa propriété peut-il se voir privé de se présenter devant les tribunaux pour récupérer son droit de propriété ?

Telle est la question que nous voudrions maintenant résoudre. Et pour ce faire nous nous servirons d'un arrêt rendu par la Cour de Lyon, le 2 juillet 1878, et confirmé par la Cour suprême, le 5 mai 1879 (1). C'est l'affaire connue sous le nom d'affaire Ovize ou de la Congrégation de Saint-Viateur.

---

(1) Cass. Req., 5 mai 1879. D. 80, I, 145.

Voici l'exposé des faits :

Le 10 septembre 1845, Jean-Marie Ovize vendait indivisément le domaine du Rocher, situé dans la commune du Thel, à l'abbé Querbes, au frère Liothaud et à l'abbé Faure. L'acte portait que la part du prémourant des trois acquéreurs serait acquise aux deux autres et que le dernier des trois resterait propriétaire exclusif de la totalité du bien vendu. Plus tard, par un testament en date du 18 novembre 1846, J.-M. Ovize a institué pour légataires universels les trois acquéreurs de l'acte de 1845. Le 3 mai 1850, il décédait.

Le 2 septembre 1875 — c'est-à-dire huit jours avant l'expiration du délai de trente ans — les consorts Ovize, agissant en qualité d'héritiers du sieur J.-M. Ovize, demandèrent la *nullité* de la vente du 10 septembre 1845 et du testament du 18 novembre 1846 : ils soutenaient que la vente n'était qu'une donation déguisée sous la forme d'un contrat à titre onéreux et que les deux actes étaient des libéralités faites par personnes interposées au profit de la Congrégation des frères de Saint-Viateur, congrégation non autorisée et par suite incapable de recevoir.

L'assignation du 2 septembre 1875 fut déclarée nulle : les consorts Ovize durent en lancer une seconde le 2 décembre 1876, et le 2 juillel 1878 la Cour de Lyon, après une sentence du Tribunal de Lyon du 18 août 1877, rendit un arrêt frappé

de pourvoi ; la Cour suprême rendit sur ce pourvoi un arrêt de rejet.

Dans les conclusions qu'il a prises dans l'affaire, M. Robinet de Cléry soutient que l'action en revendication ne peut être intentée qu'après que la question de nullité aura été tranchée,ce qui est impossible puisque plus de 30 ans se sont écoulés depuis la passation de l'acte atteint de nullité et que, même en supposant l'action en nullité pour ordre public imprescriptible, l'action en revendication ne pourrait triompher qu'à la condition d'être intentée dans le délai de trente ans. Le conseiller Alméras Latour concluait dans son rapport, dans les mêmes termes.

Dans l'arrêt rendu la question de la prescriptibilité de l'action en revendication semble résolue par prétérition ; nous relevons en effet dans l'arrêt l'attendu suivant : « Attendu que toutes les actions tant réelles que personnelles sont prescrites par trente ans ; que cette disposition est générale... » Ce principe s'applique pour la Cour à toutes les actions ; il s'applique donc à l'action en revendication comme à l'action en nullité basée sur des motifs d'ordre public, ainsi que le dit formellement la Cour.

Il y a sur ce dernier point, comme l'a démontré avec tant de force M. Beudant, par le rappel des principes admis dans notre ancien droit sur la matière, une erreur considérable ; aussi bien,

comme ce dernier point est admis par tout le monde, ne nous y arrêterons-nous pas davantage.

Reste donc à savoir si, même après avoir attendu trente ans, les consorts Ovize, sans avoir besoin de demander la nullité de l'acte de vente, ce qui est admis par tout le monde, pouvaient demander le délaissement des biens par la Congrégation de Saint-Viateur?

Toute la difficulté de la question repose sur cette proposition : l'article 2262 qui dispose que « toutes les actions tant personnelles que réelles se prescrivent par trente ans », s'applique-t-il à la propriété et à l'action qui la sanctionne sans qu'il soit besoin que le défendeur à l'action prouve l'acquisition à son profit de ce même droit de propriété, ou en d'autres termes comment accorder l'article 2262 qui pose le principe de la prescription extinctive avec cet autre principe que la propriété ne se perd pas par le non-usage?

Il faut d'abord examiner les précédents historiques et, pour cela, remonter jusqu'à la législation romaine, comme le fait M. Robinet de Cléry.

Ce n'est que tard que la prescription apparut à Rome sous la forme de la *praescriptio longi temporis*; elle différait profondément de l'usucapion en ce sens qu'elle permettait seulement au

défendeur en possession de repousser l'action du *verus dominus* dépossédé, mais elle ne permettait pas au possesseur dépossédé à son tour de réclamer le bien ; c'était uniquement un moyen de défense, donc le propriétaire gardait ses droits dans leur intégralité. Et c'est Théodose II qui, en 424, achevant une réforme commencée par Constantin, décida qu'au bout d'un certain temps d'inaction — trente ans — le propriétaire négligent perdrait son action en revendication, mais conserverait toujours son droit de propriété. En somme à Rome, après 424, si on accepte cette date donnée par M. Girard, on distinguait le droit de propriété de l'action qui le met en mouvement, et cela est rigoureusement possible, car dans le droit romain il n'y a d'actions que quand la loi le dit formellement.

Par conséquent, la prescription extinctive réglementée par Théodose II laissait sommeiller l'action en revendication si le détenteur avait retenu le bien pendant trente ans ; c'était là le seul effet produit par la prescription extinctive, mais le droit de propriété subsistait toujours.

En 528, Justinien décida que la possession trentenaire non seulement permettrait de repousser l'action en revendication, mais encore ferait acquérir la propriété à l'individu qui serait en possession et qui aurait été de bonne foi.

Donc dans le dernier état du droit romain, codifié par Justinien, le possesseur de bonne foi acquiert la propriété par trente ans, et, s'il est dépossédé, sa revendication contre le premier propriétaire sera accueillie, mais il n'en serait pas de même si le possesseur trentenaire avait possédé de mauvaise foi (1). Une loi au Code Justinien est formelle sur ce point (2).

Ainsi donc à Rome, dans le dernier état du droit, l'action en revendication et le droit de propriété ne sont perdus par leur titulaire que si le possesseur a lui-même acquis ces mêmes droits dans des conditions déterminées. A la prescription purement extinctive doit, dans notre matière, venir se joindre la prescription acquisitive, celle qui est caractérisée par la bonne foi.

M. Robinet de Cléry cite bien l'exemple du droit romain à l'appui de sa thèse, à savoir que l'action en revendication doit être prescrite.

« Si on recherche quelle a été l'intention du législateur, on est amené à reconnaître qu'il a voulu par une disposition uniforme assurer l'extinction de toutes les actions sans autre condition

---

(1) Lacour. — In *Revue critique*, 1881, p. 30 sqq.
Girard. — Précis de droit romain, p. 299-301, IV[e] éd.
(2) Cf. 8, 1 au Code De pr. XXX v. XXXX annorum.

que le non-usage trentenaire, admettant plus facilement cette prescription extinctive que la prescription acquisitive. Le droit romain contenait des dispositions analogues. Une loi du Code (1) permettait au possesseur de mauvaise foi qui ne pouvait usucaper, d'opposer le *longi temporis praescriptio* comme exception, à l'effet de repousser l'action en revendication du propriétaire alors qu'il ne pouvait s'en servir comme moyen d'acquérir. »

Mais il n'y a rien, comme nous l'avons démontré par l'exposé historique, qui vienne prouver que l'action était prescrite ; au contraire « l'exception » tirée de la *longi temporis praescriptio* ne venait anéantir le droit à l'action de l'adversaire qu'en fait : jamais à Rome ce n'a été le rôle des exceptions, mais toujours leur but a été de paralyser l'action du colitigant. Le fait que la *longi temporis praescriptio* se présente comme une exception prouve surabondamment que le droit à l'action reste intact. Paralysé tant que dure la possession, l'action reparaîtra dès que cette possession cessera.

A Rome par conséquent, sauf dans le dernier état du droit et seulement pour le possesseur de

---

(1) Cf. 8, 1 tit. De praes. XXX v. XXXX annorum au Code.

bonne foi, l'action en revendication a toujours conservé son caractère perpétuel, qu'elle avait dès le début.

Passant à notre ancien droit français, M. Robinet de Cléry prétend encore y trouver la confirmation de sa thèse, c'est-à-dire la condamnation des moyens du pourvoi. Suivons-le pas à pas et voyons si vraiment les textes qu'il cite sont en sa faveur. Après avoir indiqué qu'il y avait dans l'ancien droit des délais de prescription très différents, l'orateur du Tribunat au Corps législatif ajoute : « Si le laps de temps pour opérer la prescription n'eût pas été le même pour les actions réelles et personnelles, cette distinction aurait conduit à définir quelles actions sont réelles et quelles actions sont personnelles ; il eût été nécessaire de statuer sur la durée de la prescription dans les cas où les actions seraient mixtes. *L'uniformité devait être établie dans cette partie de la législation du peuple français comme dans les autres.* » Et M. Robinet de Cléry estime que cette pensée d'uniformité ne pouvait pas être réalisée en des termes plus heureux que ceux employés par le législateur pour la rédaction de l'article 2262.

Et il est si vrai, dit M. Robinet de Cléry, que les législateurs de 1804 ont voulu consacrer l'idée que l'action en revendication était prescriptible par 30 ans comme toutes les autres actions, c'est

que cette solution est admise par tous les auteurs contemporains à la confection du Code, et M. Robinet de Cléry cite Merlin qu'il qualifie de « *témoin si autorisé de la volonté des rédacteurs du Code*. »

Pour Merlin, « il n'est pas douteux que la prescription de 30 ans rend non recevables les actions réelles ni plus ni moins que les actions personnelles ou mixtes », mais il ajoute qu'il y a aussi un autre moyen d'éteindre ces mêmes actions réelles et d'une façon indirecte : c'est quand le droit est acquis à un tiers au moyen de la prescription favorisée de 10 à 20 ans. « Ce n'est, ajoute Merlin, que lorsqu'une de ces conditions (le juste titre ou la bonne foi) manque, que la prescription de 30 ans est nécessaire pour prescrire une action réelle.

Ici il est bien évident que Merlin distingue la prescription acquisitive et extinctive. Il n'a pas dû penser à l'action en revendication, car admettre qu'il a voulu atteindre cette action serait dire que celui qui se trouve indûment en possession est libéré par le seul fait que le propriétaire est resté 30 ans dans l'inaction.

Tout ce que signifie ce texte revient à ceci : c'est qu'on a voulu uniformiser les délais de prescription et qu'on ne s'est pas occupé des conditions dans lesquelles s'opérera la prescription. Mais admettons même un moment que l'action

en revendication soit comprise dans le terme générique d'*actions réelles* qu'emploie l'orateur du Tribunat : le texte ne parle point du droit de propriété qui ne se perd point, cela était admis autrefois comme aujourd'hui par le non-usage, il se conserve par la seule intention. Nous en arrivons alors à dire que le droit subsiste sans action, une telle conséquence n'est point possible dans notre législation, où à tous les droits que peuvent se créer les particuliers correspond une action qui en est la sanction indispensable ; chez nous l'action est, comme on le dit, le droit sur le pied de guerre, c'est le droit qui réalise sa virtualité.

Par les conséquences mêmes qu'il entraîne ce texte ne peut servir au but qu'on lui avait assigné.

Puis les conclusions de l'avocat général citent un texte de Dunod dans lequel il est dit que la prescription « fait acquérir le domaine ou l'*exception contre l'action* » ; mais cette citation est formellement contredite par un autre passage de Dunod que M. L. Lacour rapporte dans la *Revue critique*. Ici Dunod s'exprime comme suit :

« J'ai dit que la prescription de trente ans acquiert la propriété par l'effet de la seule possession et qu'elle emporte la péremption et l'anéantissement de toutes les actions réelles, personnelles et mixtes, par la seule négligence de celui à qui elles appartiennent et qui ne les a pas

exercées dans les trente ans ; qu'enfin elle purge les vices réels et personnels et qu'elle n'exige ni bonne foi, ni titre. La disposition du droit civil paraît en cela dure et choquante au premier coup d'œil, on la trouvera cependant fort utile et fort équitable, si l'on réfléchit que ceux qui négligent leurs droits ou *qui laissent posséder leurs biens si longtemps par d'autres* méritent de les perdre (1).»

Ainsi donc Dunod est ici formel, et de l'opposition qu'il y a entre les deux citations que nous en donnons, nous dirons que pour notre part l'auteur dans le second texte vise formellement la prescription de trente ans dont il s'agit dans notre étude et que dans le texte qui figure dans le rapport de M. Robinet de Cléry, il définit d'une façon générale le rôle de la prescription en distinguant la prescription acquisitive — celle qui fait acquérir le domaine — et la prescription extinctive — celle qui fait acquérir l'exception contre l'action — sans fixer les matières auxquelles elles s'appliquent.

Du reste Dunod en faisant cette distinction ne faisait que se rallier à l'opinion du plus illustre de ses devanciers, à celle de Domat : « Ainsi on voit deux effets de la prescription ou plutôt deux

---

(1) Dunod. — Traité des prescriptions, IIe partie, chap. 10, cité par M. Lacour in *Revue critique*, 1881, p. 39.

sortes de prescriptions : l'une qui acquiert au possesseur le droit de propriété de ce qu'il possède, et qui en dépouille le propriétaire faute de posséder, et l'autre qui fait *acquérir ou perdre toutes les autres espèces de droits*, soit qu'il y ait quelque possession comme la jouissance d'une servitude, ou qu'il n'y en ait aucune, comme dans la perte d'une dette faute de l'exiger (1). »

Ainsi donc Domat distingue avec une grande netteté la prescription du droit de propriété de celle qui frappe toutes les autres espèces de droits y compris les démembrements de cette même propriété ; pour lui en matière de propriété la prescription extinctive est dans un étroit rapport de dépendance avec la prescription acquisitive ; tant que celle-ci ne s'est pas produite, dit Domat, la prescription extinctive ne peut être invoquée, mais seulement en ce qui concerne le seul droit de propriété ; tant vaut dire que seule la prescription acquisitive peut se réaliser.

Et Pothier lui-même, dont on ne peut nier l'influence sur les rédacteurs du Code civil, admet que seule la prescription acquisitive s'applique à la propriété : « Enfin nous perdons sans notre consentement et même à notre insu le domaine

---

(1) Domat.— Lois civiles, l. III, t. VII, sect. 4, cité dans L. Lacour, *Revue critique*, 1881, p. 39.

de propriété d'une chose qui nous appartient lorsque celui qui possède vient à l'acquérir par droit de prescription. Aussitôt que le possesseur a, par lui ou par ses auteurs, accompli le temps requis pour la prescription, la loi qui a établi la prescription nous prive de plein droit du domaine de propriété que nous avions de cette chose et la transfère à ce possesseur (1). »

Il ressort clairement de tous ces textes empruntés aux plus illustres de nos anciens auteurs que la propriété ne se perd que si autrui a prescrit utilement : c'est donc dire que l'action en revendication est imprescriptible tant que le possesseur n'a pas converti, à son profit personnel, sa possession en propriété. Donc nos anciens auteurs prétendaient que pour le droit de propriété il n'y avait point de prescription extinctive.

Bigot-Préameneu, d'ailleurs, vient conformer notre opinion : Cet auteur, après avoir dit que le législateur a voulu unifier la durée de la prescription pour les actions, s'occupe de toutes les actions, mais il ne dit rien de la prescription extinc-

---

(1) Pothier. — Traité du droit de domaine de propriété, 1re partie, chap. II, section 7 et n° 276. Cf. aussi : Pothier. Traité du prêt à usage, chap. I, sect. 2, art. 1 et n° 47.

tive des actions réelles. Et M. Robinet de Cléry constate, avec mélancolie, ce résultat :

« Malheureusement, M. Bigot-Préameneu s'est arrêté au moment où il semblait qu'il fût arrivé au sujet qui nous intéresse : la prescription extinctive des actions réelles ; il n'en dit pas un mot et il passe à la prescription acquisitive de la propriété et des droits réels (1). »

A notre avis, si Bigot-Préameneu s'est arrêté à cet endroit, c'est que, nourri à la doctrine des Domat et des Pothier, il admettait comme ses illustres devanciers que l'action en revendication était imprescriptible comme le droit lui-même.

Les rédacteurs du Code civil ont-ils sur ce point spécial rompu avec une tradition si fortement établie ? Non, dirons-nous, en suivant la lumineuse démonstration qu'en a donnée M. Lacour (2). D'abord l'art. 2262 n'a qu'un seul but, c'est de fixer la durée de la prescription. Mais de là il ne suit pas que toutes les actions doivent s'éteindre par trente ans, car il ne fixe pas les autres conditions de la prescription ; ainsi pour la prescription libératoire il oublie de dire qu'outre le délai de trente ans il faut l'inaction du créancier ; donc, dans notre hypothèse, on peut bien

---

(1) Robinet de Cléry. — S. 80, I, 145.

(2) L. Lacour. — *In Revue critique*, 1881, p. 30 et suiv.

supposer qu'il ne fixe pas les conditions de prescription de l'action réelle, puisqu'il ne fixe pas celles de l'action personnelle.

Ce même article 2262 nous apporte, par sa rédaction, un argument puissant. Il dispose : « Toutes les actions sont prescrites par trente ans sans que celui qui applique cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. »

Le dernier membre de phrase prouve jusqu'à l'évidence que cet article s'applique aussi à la prescription libératoire. Il est le corollaire de l'art. 2265 du Code civil qui institue une prescription privilégiée pour les possesseurs qui ont juste titre et bonne foi. Donc le seul but que remplisse cet article est de fixer un délai de prescription et les conditions de la prescription acquisitive de trente ans, mais il n'agit point de même pour la prescription libératoire et ne dit point si pour cette dernière prescription il ne faut pas distinguer la nature personnelle ou réelle de l'action.

Enfin, M. Lacour invoque l'art. 2180 du Code civil, qui répond à la question de savoir comment le détenteur d'un immeuble hypothéqué peut se libérer par prescription de l'hypothèque qui grève son bien ; il devra posséder pendant trente ans avec les conditions requises pour prescrire la propriété. « Elle (la prescription), dit la loi, lui est acquise par le temps réglé pour la prescription de

la propriété à son profit. » Ainsi pour prescrire l'hypothèque il faut les mêmes conditions que pour prescrire la propriété.

Au surplus, admettre que l'action en revendication est prescrite par le non-usage trentenaire, c'est amener à dire ou bien que le droit de propriété est aussi prescrit par le non-usage — et c'est là une conséquence devant laquelle on peut reculer, car elle est contredite par tout l'ancien droit — ou bien qu'il faut séparer l'action du droit : or, sauf quelques cas cités comme exceptionnels par les autenrs les plus considérables, on admet, en France, que l'action est le droit réalisant sa virtualité : que c'est le droit « envisagé dans sa manifestation la plus énergique ».

Pour toutes ces raisons, nous maintiendrons fortement, qu'au point de vue théorique, l'action est imprescriptible.

Les conséquences pratiques du système adverse suffisent à le faire rejeter. En effet, si le droit de propriété et l'action en revendication ont disparu, à qui vont aller les biens, puisque par hypothèse personne ne les a acquis. M. Beudant a indiqué le bénéficiaire qui n'est autre que l'Etat. Conformément aux art. 539 et 713 du Code civil, l'Etat devient propriétaire de ces biens. Cette conséquence est désastreuse et elle étend outre mesure le cercle d'application

des art. 539 et 713, qui ne s'appliquent que lorsqu'on ignore complètement quel est le maître du bien vacant.

Devant cette conséquence de la théorie jurisprudentielle telle qu'elle a été fixée par l'arrêt du 5 mai 1879 et que l'ont admise certains auteurs d'une notoriété aussi considérable que M. Laurent, on ne peut que rejeter cette solution.

D'ailleurs, cet arrêt du 5 mai 1879 n'a pas fait jurisprudence ; la Cour de Grenoble, la première, a condamné le système de la Cour suprême : « Attendu que le propriétaire peut rester inactif tant qu'il ne se sent pas menacé d'être évincé de sa propriété, et qu'il faudrait que la commune pût être reconnue avoir acquis par prescription le terrain appartenant à Gaillard, pour que la fin de non-recevoir tirée de l'art. 2262 fût opposable à cet intimé... » (1).

La Cour suprême elle-même a abandonné sa jurisprudence et, par deux arrêts successifs, a déclaré que la prescription extinctive ne produisait aucun effet sur l'action en revendication.

C'est ce qui résulte d'abord d'une façon implicite de l'arrêt rendu le 27 février 1905 (2) et qui

---

(1) Grenoble, 7 décembre 1892. D. 94, II, 429.

(2) Cass. Requête, 27 fév. 1905. S. 1906, I. 505, annoté par M. Naquet.

admet la revendication du propriétaire après plus de trente ans d'inaction. Quelques mois après la Cour suprême avait à se prononcer sur la même question et par son arrêt du 12 juillet 1905 elle a consacré sa jurisprudence du 27 février 1905 (1). Là, dans cet arrêt, elle affirme d'une façon nette l'imprescriptibilité de l'action en revendication.

Et voici comment se présentait l'affaire : à une époque ancienne, vers le 1er janvier 1854, des accords étaient intervenus entre les fermiers des Le Cohu et des Morvan pour faciliter l'exploitation des terres dépendant des deux domaines possédés par ces deux familles : les fermiers avaient fait des échanges et le fermier des Morvan exploitait des terres échues à la famille Le Cohu, et réciproquement. En 1901, Joseph Morvan voulut faire cesser cet état de fait et intenta l'action en revendication contre Mlle Le Cohu : Ainsi dans cette affaire la question de la prescription extinctive de l'action en revendication se posait comme question principale et les défendeurs n'avaient d'autre moyen à opposer à cette action que l'inaction prolongée du véritable propriétaire, car la possession qui s'était exercée par l'intermédiaire des fermiers avait un caractère précaire

---

(1) Cass. Requête, 12 juillet 1905. S. 1907, I, 273. D. 1907, I, 141.

et aucune interversion de titre n'avait pu se produire.

Dans l'arrêt de la Chambre des requêtes nous relevons l'attendu suivant :

« Attendu que malgré la généralité des termes de l'art. 2262 du Code civil qui décide que toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, ce texte ne s'applique pas à l'action en revendication intentée par le propriétaire dépossédé de son immeuble ; que la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication qui protège et sanctionne le droit peut être exercée aussi longtemps que le défendeur ne justifie pas être lui-même devenu propriétaire de l'immeuble revendiqué par le résultat d'une possession contraire réunissant tous les caractères exigés pour la prescription acquisitive (1). » Il semble donc, et nous l'avons dit nous-même, que la Cour suprême a abandonné sa jurisprudence de 1879 pour décider que l'action en revendication était imprescriptible. Cependant entre ces deux arrêts, a-t-on dit, il n'y a pas la contradiction que l'on se plaît à y trouver (1).

Dans l'affaire Ovize, la Cour a décidé que l'action basée sur une nullité d'ordre public était

---

(1) J. Charmont, in *Revue critique*, 1908, 143 et suiv.

prescriptible par trente ans, et dans l'affaire Morvan elle a décidé que l'action en revendication était imprescriptible. Ces deux solutions se suffisent chacune à elle-même et ne s'excluent pas.

Mais nous ferons remarquer qu'en 1879, dans le procès Ovize, la Cour a formellement stipulé que toutes les actions tant réelles que personnelles se prescrivent par trente ans et qu'elle y comprenaît, tacitement au moins, l'action en revendication puisque à ce moment-là elle ne faisait aucune restriction à son sujet; d'autre part, dans l'arrêt du 12 juillet 1905, la Cour suprême a pris soin de distinguer l'action en revendication de la masse des actions régies par l'art. 2262.

Enfin il serait bien étonnant que la Cour suprême conservât sa jurisprudence sur la prescriptibilité trentenaire des actions basées sur des actes nuls, de nullité absolue, si contraire aux principes, et qu'ici encore elle ne suivît pas la voie que lui a tracé la doctrine, Du reste sur ce point il peut se présenter des espèces, car, comme l'a dit M. Wahl, la revendication est souvent précédée par une aliénation dont la validité est contestée, et il est très rare de voir la revendication se présenter à l'état isolé, comme dans l'affaire Morvan-Le Cohu.

En résumé, la jurisprudence de cassation étant fixée comme elle l'est, et ayant adopté la théorie

qui a toujours prévalu chez nous, nous sommes autorisé à conclure avec MM. Aubry et Rau :

« Les actions qui naissent du droit de propriété, c'est-à-dire l'action en revendication et l'action négatoire de servitude, sont imprescriptibles en ce sens qu'elles ne sont pas susceptibles de s'éteindre directement par cela seul qu'elles n'auraient pas été intentées dans un délai déterminé ou que le propriétaire aurait même, pendant un temps plus ou moins long, cessé d'exercer son droit de propriété. Elles ne peuvent s'éteindre qu'indirectement par le résultat de l'usucapion, c'est-à-dire par une possession contraire, réunissant tous les caractères exigés pour l'acquisition d'un droit de propriété ou de servitude. »

CHAPITRE VII

Propriété et possession

La possession, comme nous l'avons dit dans la première partie de cette étude, donne à celui qui peut l'invoquer une situation privilégiée. Comme la possession constitue la manifestation la plus probante du droit de propriété, on est arrivé à admettre que toutes les fois qu'il y avait possession il y avait propriété : sous le fait on présume le droit. De plus, étant donné cette déduction, on donne au possesseur le rôle de défendeur ; il n'a donc aucune preuve à fournir : il doit attendre que son adversaire administre la preuve de sa prétention.

Voilà pourquoi il est très important de décider quel est, des deux plaideurs, celui qui aura la situation de possesseur. Cette décision est l'objet de la procédure possessoire, et il arrive assez souvent que la question de déterminer quel est le

possesseur ne se posera pas comme préliminaire à l'action en revendication ; souvent il arrive que le demandeur omet ce premier degré parce qu'il n'a aucun droit à se faire mettre en possession et qu'il a hâte de faire prononcer la justice sur le droit principal. Portant d'emblée le litige devant le Tribunal civil il se ferme tout secours possessoire, il est censé renoncer au bénéfice de l'action possessoire : *Una via electa non datur regressus ad alteram.* Mais il n'avoue nullement que le possesseur a une possession annale présentant les caractères qui peuvent conduire à la prescription et que lui, demandeur, n'a aucune possession ; la preuve en est que, malgré le choix qu'il a fait du pétitoire, il va pouvoir invoquer à son profit la possession qui l'a conduit à la prescription. Si le demandeur a choisi le pétitoire, c'est qu'il se croit suffisamment sûr des preuves qu'il a pour ne point perdre le temps nécessaire à faire trancher une question possessoire et à poursuivre l'exécution du jugement rendu. Mais en se rendant devant le Tribunal civil le demandeur n'a point voulu reconnaître que la possession du défendeur était seule annale et par conséquent valable. Comme le dit M. Glasson, si le demandeur engage d'abord l'action pétitoire, il est censé renoncer au bénéfice du possessoire.

Mais si par hasard les parties ont chacune fait des actes de possession sur l'immeuble litigieux,

soit ensemble, soit à des espaces séparés, elles feront trancher la question de savoir à qui doit être reconnu le droit de possession et pour cela elles se présenteront devant le juge de paix. C'est en effet à ce magistrat que compète le droit de trancher la question de possession.

Dans notre cas le juge de paix doit éviter de confondre le possessoire et le pétitoire, et cette distinction est assez malaisée parfois à établir.

« La ligne qui sépare les deux actions pétitoire et possessoire, a dit M. Bérenger dans un rapport qu'il lisait en 1835 à l'Académie des sciences morales et politiques, est parfois si imperceptible qu'il est souvent difficile au magistrat le plus exercé de le discerner ; de là tant d'erreurs sur la compétence, erreurs qui, au lieu des deux procès dont nous nous plaignions tout à l'heure, en exigent habituellement un troisième, celui devenu nécessaire pour fixer la juridiction (1). »

Et ce qui le prouve surabondamment, c'est que il y a un grand nombre d'arrêts rendus par la Cour suprême cassant des jugements rendus par les juges de paix qui n'avaient pas respecté la distinction entre la possessoire et le pétitoire.

Le côté le plus difficile de la question de la

---

(1) Dans le premier volume des Mémoires de l'Académie des sciences morales et politiques.

distinction du possessoire et du pétitoire se présente quand les parties se basent, pour justifier de leur droit de possession, sur les titres qu'elles invoqueront au pétitoire comme base de leur droit de propriété. Le juge de paix a le droit de rechercher si, dans les titres, la possession apparaît comme légale ou conforme aux caractères marqués dans l'art. 2229 du Code civil. La Cour suprême s'est maintes fois prononcée en ce sens.

Qui plus est, ce droit pour le juge de paix devient une obligation toutes les fois que devant lui s'agite un débat portant sur la possession d'un droit qui ne peut s'établir que par un titre : on peut citer le cas où on débat la possession d'une servitude discontinue.

Mais le juge de paix ne doit pas apprécier les titres en se plaçant sur le terrain du droit de propriété, en agissant ainsi il cumulerait le possessoire et le pétitoire. Et pour savoir si le juge a commis cette infraction, il faut interroger les motifs et le dispositif du jugement : c'est dans ces parties-là que la confusion se décèlera.

Mais si la défense de cumuler le possessoire et le pétitoire lie le juge, elle lie aussi les plaideurs et surtout le demandeur ; celui-ci ne peut dans ses conclusions demander au juge de trancher une question pétitoire ; s'il en était ainsi le juge se déclarerait incompétent et à bon droit, à moins

que le demandeur par de nouvelles conclusions ne fixe d'une façon précise le point de droit qu'il veut faire élucider. De plus la règle du non-cumul signifie que le demandeur ne peut pas engager le débat devant le juge de paix et devant le Tribunal civil : avant de se présenter devant cette dernière juridiction il doit attendre que la voie possessoire soit complètement fermée. Et il serait injuste qu'il en soit autrement, car le demandeur a choisi lui-même la voie possessoire ; il savait quelles étaient les règles de la matière, et s'il voulait accélérer la marche du procès il n'avait qu'à porter le procès devant le Tribunal civil.

Mais le défendeur est aussi lié. La règle envisagée de son côté signifie que le possesseur doit lui aussi attendre que le procès possessoire soit tranché pour pouvoir se présenter devant les juges du pétitoire. Mais le défendeur actionné au pétitoire peut, sans violer la règle du non-cumul, se présenter devant le juge de paix, afin de faire déterminer quel est celui qui a la possession. La raison de cette dernière solution est que si le demandeur peut bien, par sa propre volonté, se priver de la voie possessoire, il ne doit point pouvoir en priver son colitigant qui doit toujours rester maître de se présenter devant le juge de paix.

Mais pour pouvoir être ainsi protégée la possession doit présenter certains caractères : elle doit

en d'autres termes se distinguer de la détention, simple état de fait sans valeur juridique déterminée. Et cette distinction se produit quand la possession est constituée par les divers éléments suivants, comme les détermine l'art. 2229 du Code civil.

D'abord la possession doit être à titre de propriétaire : il faut, comme on le disait à Rome, que le possesseur ait l'*animus domini*, c'est-à-dire qu'il ait la volonté d'être propriétaire.

Il ne faut donc pas qu'il soit détenteur précaire de la chose comme il arriverait s'il était fermier, dépositaire ou commodataire.

La possession doit être paisible, c'est-à-dire que le possesseur ne doit pas être entré en possession par violence ou qu'il ne se soit conservé en possession par violence. Toutefois il faut remarquer que la violence doit être suffisamment caractérisée : il faut que les voies de fait par exemple présentent un certain degré de gravité.

Le caractère de publicité est aussi important. La possession est publique, suivant l'expression énergique d'une de nos anciennes coutumes (1), lorsqu'elle est au vu et au su de tous ceux qui l'ont voulu voir et savoir.

A ces trois caractères déjà admis à Rome puis-

---

(1) Coutume d'Orléans, art. 170.

que déjà les jurisconsultes romains exigeaient que la possession n'ait été prise *nec clam, nec vi, nec precario*, le Code est venu exiger que cette possession ne soit pas équivoque, interrompue, et il exige encore qu'elle soit continue.

Pour que la possession soit non équivoque, il faut que l'*animus domini*, c'est-à-dire la volonté d'être propriétaire, se manifeste par des actes éclatants, de façon à ce que personne ne puisse se méprendre sur la prétention que le possesseur élève à la chose. Des actes trop rares ou qu'on pourrait interpréter autrement que comme des actes de maître ne constitueraient pas non plus une possession valable.

La cinquième qualité essentielle de la possession est d'être non interrompue. Il faut qu'un tiers vienne s'emparer matériellement de la chose au lieu et place du possesseur ou signifie à celui par la voie extra-judiciaire — par exemple par un acte d'ajournement, un commandement, une saisie — l'intention qu'il a de s'emparer de la chose : voilà ce qui constitue l'interruption naturelle et l'interruption civile.

Enfin il faut que la possession soit continue, c'est-à-dire que le possesseur n'ait pas possédé par intervalles. Celui qui abdique sa possession soit par une renonciation formelle, soit par l'abandon tacite et présumé qui résulte de la cessation prolongée de tout acte de maître, en perd définiti-

vement le bénéfice, en sorte que, vînt-il même plus tard à ressaisir le bien, il y a une lacune entre ses deux possessions qui ne lui permet plus d'invoquer l'ancienne. Ainsi, comme on le voit, tandis que l'interruption émane d'un tiers, la discontinuation est le fait du possesseur lui-même.

Tels sont les seuls caractères suffisants pour donner à la possession le droit d'être protégée par les actions possessoires. A ces caractères il faut ajouter une condition de délai ; il faut que la possession ainsi caractérisée ait duré un an ; nos anciens auteurs exigeaient l'an et jour ; sans cela il n'y a pas possession mais bien détention ; et d'autre part il faut que l'action possessoire soit intentée dans l'année du trouble ; en effet, passé ce délai, un nouveau possesseur a droit à la protection possessoire.

Il y a trois actions possessoires : la complainte, la réintégrande et la dénonciation de nouvel œuvre.

La complainte est accordée contre des troubles occasionnés dans la possession et contre la dépossession ; mais toujours faut-il que la possession soit régulière et annale.

La réintégrande, sur la nature de laquelle il y a eu de nombreuses discussions, suppose, d'après la doctrine de la Cour de cassation, une dépossession par violence ou par voie de fait, et il faut

que la voie de fait soit de nature à troubler la paix publique. Mais d'autres arrêts de cassation admettent la réintégrande dans les conditions où l'ordonnance de 1667 l'avait rendue recevable. Elle serait ouverte à tout possesseur même non annal pourvu que sa possession soit caractérisée.

Cette opinion fait de la réintégrande une action spéciale, distincte de la complainte, et lui donne le caractère d'action réelle immobilière.

La dénonciation de nouvelle œuvre a soulevé de très âpres discussions, presque toutes éteintes aujourd'hui. Tandis que l'on discutait sur son existence dans notre législation, la loi du 25 mai 1838 dans son art. 6 est venue lui donner une force légale. La dénonciation de nouvel œuvre se distingue des autres actions possessoires en ce sens que les travaux, l'œuvre que l'on dénonce, ne sont pas faits sur le fonds du demandeur au possessoire — comme pour la complainte et la réintégrande — mais sur le fonds même du défendeur ; et ici le trouble n'est pas nécessaire pour ouvrir le droit à l'action : c'est la crainte du trouble qui fait agir le demandeur ; s'il y avait trouble actuel et si les travaux étaient accomplis sur le fonds du demandeur il y aurait lieu à complainte. Pour la Cour suprême, la dénonciation de nouvel œuvre est une action possessoire par laquelle le possesseur, menacé d'un trouble futur, demande

la suspension de travaux que le défendeur a commencés sur son propre fonds.

Ainsi constituée, la protection possessoire joue un rôle efficace dans les relations juridiques. Souvent les plaideurs, grâce à l'accès facile du prétoire du juge de paix, s'arrêtent à ce premier degré de juridiction, satisfaits de la sentence rendue.

On a beaucoup reproché à la théorie de la possession de ralentir la marche de l'instance judiciaire principale et de n'être qu'un long incident au cours d'un procès, lui aussi très long. Ce reproche ne nous paraît pas fondé. D'abord, les parties peuvent très bien, si tel est leur bon vouloir, écarter la juridiction du juge de paix avant l'instance pétitoire, et si elles se rendent devant ce magistrat c'est de leur plein gré, car personne n'est forcé de faire des procès.

Enfin, les statistiques montrent combien sont fréquents, il est vrai, les procès possessoires, mais en même temps elles permettent de se rendre compte de l'efficacité de la sentence rendue, beaucoup de plaideurs s'arrêtent là en effet.

C'est un moyen peu coûteux de faire cesser des usurpations bien petites et pour lesquelles les frais d'un procès seraient beaucoup trop considérables. Il est vrai que beaucoup de procès possessoires coûtent beaucoup plus cher que

ne vaut la parcelle litigieuse, mais cela est dû à l'organisation de la justice.

Ainsi c'est un moyen commode de faire respecter l'étendue de sa propriété : à la campagne, en effet, on est toujours exposé à voir son domaine plus ou moins affecté par les cultures voisines, surtout si l'on n'est pas enclos de murs ou de haies vives. Et même, quelle que soit la clôture, les empiètements eux aussi sont toujours à craindre ; les paysans connaissent fort bien l'art de faire marcher les haies, faire avancer les talus. Parfois même ne craignent-ils pas par un acte brutal d'arracher les bornes et de les planter quelques centimètres ou quelques mètres plus loin, tout dépend du caractère du voisin vis-à-vis duquel ils commettent cet acte d'indélicatesse.

M. le président Bonjean cite le cas d'un de ses amis qui possédait aux environs de Paris un champ dont la clôture était peu marquée. Après être resté quelque temps sans visiter son champ, il s'aperçut, quand il se rendit dans sa propriété, que tout son bien était disparu, un de ses voisins l'avait absorbé peu à peu en l'entaillant chaque année davantage avec le soc de sa charrue.

Comme le fait remarquer M. le président Bonjean, ce champ était comme la peau de chagrin de Balzac qui diminue entre les mains

de son propriétaire (1). Et c'est là un exemple entre mille de l'habileté patiente qu'emploient les voleurs de terre, ces pirates agricoles. Et dans ce cas qu'adviendrait-il si la protection possessoire n'était pas accordée aux malheureux propriétaires ?

On peut objecter que les procès coûtent cher devant le juge de paix : ainsi par exemple tel procès en bornage d'une parcelle valant 0 fr. 50 a coûté 176 francs, et cela dans la Haute-Marne ; dans l'Yonne un terrain de 5 francs de valeur a occasionné 1000 francs de frais, et l'on pourrait encore citer des chiffres plus élevés : Ainsi un riche propriétaire avait pris un cultivateur en aversion, il lui fit un procès des plus mal fondés qu'il porta jusqu'en cassation ; l'année suivante le même personnage chercha au même cultivateur une querelle aussi mal fondée, perdit son procès, mais le malheureux paysan se trouva ruiné ; de sa modeste aisance il ne lui resta que 1200 francs; mais ici il semble bien qu'il faille voir la manifestation du caprice, de la volonté de se nuire entre voisins, de la jalousie qui explique la plupart des actes des paysans, sauf bien entendu des exceptions respectables. Le procès apparaît

---

(1) Bonjean.,— *Moniteur de l'empire*, 1865, p. 690 et 691. *Révision du cadastre*, II, p. 727 et suiv.

alors comme un moyen de ruiner l'adversaire ; l'intérêt qu'il y a à faire dire le droit n'est qu'un prétexte habile. Dans beaucoup de ces procès coûteux on pourrait apercevoir l'abus du droit de citation.

Malgré tous les inconvénients qu'elle peut présenter, nous soutiendrons que la possession est un préliminaire indispensable au procès en revendication et que dans tous les autres cas, pour des parties raisonnables, elle est un mode facile et peu coûteux de faire dire son droit.

CONCLUSION

De toute cette étude, le sentiment qui se dégage est que la propriété foncière — source malgré tout de la richesse — n'est pas suffisamment organisée et protégée. Les lois civiles n'ont point de dispositions qui s'appliquent à la preuve que l'on peut être obligé de fournir de son titre de propriétaire, les plus graves discordances se sont produites lorsqu'il s'est agi de savoir si l'action en revendication était prescriptible : enfin, le cadastre, qui bien organisé pourrait servir, comme le voulait Napoléon Ier, à établir la preuve du droit de propriété, est aujourd'hui un document même sans valeur fiscale : le but même pour lequel il avait été établi n'a pas été atteint. Donc il est impossible chez nous, grâce à une institution analogue aux Livres Fonciers d'Australie, de faire la preuve de sa propriété d'une façon absolue.

Il faut donc forcément se contenter d'une preuve relative, et la jurisprudence a recours

à des présomptions qu'elle tire, avec une grande prudence qui la conduit à une haute justice, des titres présentés par les parties, de la possession que l'une d'elles ou toutes deux invoquent, de faits particuliers qui, réunis, forment un faisceau de preuves très résistant. Peut-être, comme l'a dit un auteur (1), nous trouvons-nous ici en présence d'un véritable déplacement de la preuve. Ne pouvant, pour des raisons de bon sens, étant donné notre législation actuelle, exiger du revendiquant la preuve absolue de son droit, elle lui demande seulement de prouver certains actes qui sont l'extériorisation du droit de propriété : ainsi, par exemple, une possession, un titre. Ce sont là des actes par lesquels se manifeste le droit de propriété ; en effet, généralement ne possède que celui qui est propriétaire, et il en est de même pour la transmission. « Les arrêts ne pouvant exiger du revendiquant la preuve rigoureuse de son droit, ils exigent de lui la preuve qu'il a fait sur la chose un acte de maître, et que cet acte de maître n'a pas été régulièrement critiqué, ni contesté. La preuve du droit de propriété est donc transportée du droit sur l'une de ses manifestations (1). »

---

(1) Maurice Picard. — De la preuve par commune renommée, p. 133.

Quelle que soit la perfection avec laquelle fonctionne aujourd'hui ce système, on pourrait souhaiter de voir s'établir chez nous l'institution des Livres Fonciers, telle qu'elle fonctionne en Australie et en Allemagne. Cette innovation aurait un double avantage : elle fournirait une preuve juridique complète du droit du propriétaire, et rendrait ensuite plus facile la transmission de la propriété, qu'elle mobiliserait en quelque sorte. De tous ces avantages, une réalisation prompte est à souhaiter, car de nos jours la propriété, quoi qu'en disent les statistiques et les statisticiens, est de plus en plus en faveur. On voit de grosses fortunes revenir vers la terre et ne pas craindre de lui consacrer des capitaux considérables, car la terre est le seul bien qui donne le plus fort intérêt et qui fournisse à son propriétaire les joies les plus pures et les plus élevées.

Vu : Le Président de la thèse :
Montpellier, le 6 novembre 1912.
J. CHARMONT.

Vu : le Doyen :
Montpellier, le 8 novembre 1912.
VIGIE.

Vu et permis d'imprimer :
Montpellier, le 8 novembre 1912.
Le Recteur,
Ant. BENOIST.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
Bibliographie	7
Introduction	9
Plan	15
Chapitre I. — Généralités sur certains titres	17
Chapitre II. — Solutions jurisprudentielles	29
A. — Il y a un titre	29
Chapitre III. — Solutions jurisprudentielles	50
B. — Il y a des présomptions	50
Chapitre IV. — Solutions jurisprudentielles	70
C. — La possession	70
Chapitre V. — La prescription	78
Chapitre VI. — L'action en revendication est-elle atteinte par la prescription extinctive ?	81
Chapitre VII. — Propriété et possession	102
Conclusion	115